

Aire
Vde mise en
Aaleur
Pde l'
Architecture
Patrimoine
et du



2- PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2015

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	3
1. FONDEMENT LEGISLATIF	4
1.1- Qu'est-ce qu'une AVAP ?	4
1.2- Rappel des textes	4
2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE L'AVAP	4
2.1- Périmètre de l'AVAP	4
2.2- Secteurs réglementaires de l'AVAP	5
3. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP	5
3.1- Portée du règlement	5
3.2- Régime d'autorisation en AVAP	5
3.3- Particularités du permis de démolir en AVAP	5
3.4- Modifications et révision de l'AVAP	6
4. EFFETS DE L'AVAP	6
4.1- Effets sur la publicité et les enseignes	6
4.2- Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites	6
4.3- Effets sur le patrimoine archéologique	6
5. PHILOSOPHIE DE L'AVAP	7
TITRE 2. PRESCRIPTIONS DU SECTEUR Pu (PATRIMOINE URBAIN)	9
Pu.1- CARACTERE DU SECTEUR ET CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	10
Pu.2 - IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	10
Pu.2-1. Règles générales	10
Pu.2-2. Adaptations mineures	10
Pu.2-3. Positionnement des extensions	10
Pu.2-4. Implantation des annexes : abris de jardins et autres	11
Pu.3- HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	11
Pu.4- CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (légende du plan réglementaire)	11
Pu.4-1. Edifice soumis à une protection forte	11
Pu.4-2. Edifice soumis à une protection architecturale	12
Pu.4-3. Edifice soumis à une protection urbaine	13
Pu.4-4. Edifices soumis à une protection d'ensemble	13
Pu.4-5. Petit patrimoine et clôtures repérées	13
Pu.4-6. Edifice non protégé	13
Pu.5- QUALITE DE L'ARCHITECTURE	14
Pu.5-1 à 4. Constructions nouvelles et édifices non protégés	14
Pu.5-1. Règles générales	14
Pu.5-2. Expression architecturale, l'« esprit balnéaire »	14
Pu.5-3. Formes et matériaux de toiture	14
Pu.5-4. Formes et matériaux de façade	14
Pu.5-5 à 7. Extensions et constructions d'annexes	15
Pu.5-5. Architecture de l'extension	15
Pu.5-6. Cas particulier de la surélévation	15
Pu.5-7. Architecture des annexes : abris de jardins et autres	15
Pu.5-8 à 13. Restauration et modifications des édifices protégés*	16
• au titre de l'article Pu.4-1 à 3	
Pu.5-8. Règles générales	16
Pu.5-9. Composition de façade des édifices protégés	16
Pu.5-10. Matériaux de façade des édifices protégés	16
Pu.5-11. Formes et matériaux de toiture des édifices protégés	18
Pu.5-12. Détails de toiture des édifices protégés	20
Pu.5-13. Menuiseries et ferronneries des édifices protégés	21

Pu.5-14 à 17. Architecture commerciale	23
Pu.5-14. Règles générales	23
Pu.5-15. Vitrines avec ou sans devanture	23
Pu.5-16. Enseignes	23
Pu.5-17. Terrasses couvertes et bannes	23
Pu.5-18 à 20. Intégration des réseaux et éléments techniques	24
Pu.5-18. Réseaux aériens et coffrets	24
Pu.5-19. Antennes et paraboles	24
Pu.5-20. Eléments techniques en façade et en toiture	24
Pu.6- INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	25
Pu.6-1. Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques	25
Pu.6-2. Façades solaires : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.	25
Pu.6-3. Isolation par l'extérieur	25
Pu.6-4. Renouvellement des menuiseries	26
Pu.6-5. Eoliennes domestiques	26
Pu.6-6. Pompes à chaleur – géothermie et aérothermie	26
Pu.7- QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS	27
Pu.7-1. Espaces publics	27
Pu.7-2. Espaces libres et plantations des espaces privés	28
Pu.7-3. Traitement des espaces de stationnement	28
Pu.7-4. Liste des essences traditionnelles de référence	28
Pu.7-5 à 7. Interventions sur le patrimoine végétal protégé	29
Pu.7-5. Axes de vue vers la mer et vers l'église	29
Pu.7-6. Boissements et arbres remarquables	29
Pu.7-7. Parcs et jardins remarquables (ou à composer)	29
Pu.7-8 à 9. Clôtures	30
Pu.7-8. Clôtures existantes	30
Pu.7-9. Réalisation de clôtures	30
TITRE 3. PRESCRIPTIONS DU SECTEUR Pn (PATRIMOINE NATUREL)	35
Pn.1- CARACTERE DU SECTEUR ET LOCALISATION	36
Pn.2. OCCUPATION DU SOL	36
Pn.3 - IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	36
Pn.4- HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	36
Pn.5- QUALITE DE L'ARCHITECTURE	37
Pn.6- QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS	37
Pn.6-1. Règles générales	37
Pn.6-2. Frange littorale et sentier des douaniers	37
Pn.6-3. Plantations dans les grands espaces paysagers	37
Pn.6-4. Clôtures	37
Pn.7- PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LE SECTEUR DE PATRIMOINE MARITIME	38
ANNEXES.	
Document 1 : ILLUSTRATIONS DU PATRIMOINE PROTEGE	39
Document 2 : ILLUSTRATIONS DE LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	43

TITRE 1.

DISPOSITIONS GENERALES

1. FONDEMENT LEGISLATIF

- 1.1. Qu'est-ce qu'une AVAP ?
- 1.2. Rappel des textes

2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

- 2.1. Périmètre de l'AVAP
- 2.2. Secteurs réglementaires de l'AVAP

3. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP

- 3.1. Portée du règlement
- 3.2. Régime d'autorisation en AVAP
- 3.3. Particularités du permis de démolir en AVAP
- 3.4. Modifications et révision de l'AVAP

4. EFFETS DE L'AVAP

- 4.1. Effets sur la publicité et les enseignes
- 4.2. Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites
- 4.3. Effets sur le patrimoine archéologique

5. PHILOSOPHIE DE L'AVAP

1. FONDEMENT LEGISLATIF

1.1- Qu'est-ce qu'une AVAP ?

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme accompagnant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

Elle comprend :

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

1.2- Rappel des textes

L'AVAP de La Bernerie-en-Retz est établie en application des **articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine** définis par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite *Grenelle II*), prolongée du décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et sa circulaire d'application du 2 mars 2012.

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

- le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime d'autorisation applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;
- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés ;
- le livre V titre III du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (article L 581-1 et suivants) ;
- l'article L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les « monuments naturels et sites » ;
- l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme qui définit les dispositions particulières au littoral (Loi Littoral).

2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

2.1- Périmètre de l'AVAP

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

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est définie par :

- **un périmètre couvrant toute LA ZONE LITTORALE** d'un bout à l'autre de la limite communale, englobant le sentier des douaniers, l'ensemble paysager de Crève-Cœur et l'ensemble de la Rinais, la rue de Pornic de part et d'autre, le bourg jusqu'aux terrains de la gare, l'ancien village des Carrés, l'ensemble paysager de la Croix Lucas, les villages du Rocher et de la Sennetière ;
- **un périmètre, isolé du premier, couvrant LA GRESSIERE**, qui reprend l'emprise du domaine historique, à savoir : la demeure, les communs et le pavillon de jardin, l'allée cavalière et sa croix de chemin, le boisement à l'Ouest, et l'espace dégagé en contrebas qui offre au château une vue sur la mer.

2.2- Secteurs réglementaires de l'AVAP

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

- **des zones patrimoniales urbaines appelées - Pu - (Patrimoine urbain)** qui concernent tout le tissu urbain du bourg et des villages littoraux créés dès le XVIII^e siècle et principalement développés à partir de la fin du XIX^e siècle (c'est dans ces zones que se concentre l'essentiel du patrimoine architectural recensé et protégé) ;
- **des zones naturelles appelées - Pn - (Patrimoine naturel)** qui recouvrent les grands ensembles paysagers, les parcs, les promenades littorales, et les anciens domaines ruraux (La Rinais, La Gressière),
- **une zone naturelle spécifique appelée - PnM -** qui concerne la partie littorale maritime, du trait de côte jusqu'à 300 mètres en mer.

3. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP

3.1- Portée du règlement

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

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

3.2- Régime d'autorisation en AVAP

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

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

En AVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux.

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

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

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, **la Commission locale de l'AVAP** (instance locale consultative créée par la loi du 12 juillet 2010) peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ;
- sur des recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France formés auprès du préfet de région en application de l'article L.642-6.

3.3- Particularités du permis de démolir en AVAP

Le permis de démolir, en vertu de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans la zone de protection (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.). Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires des services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées.

D'une manière générale, le permis de démolir ne peut être accepté si des garanties quant au projet destiné à remplacer la construction ne sont pas données, et si le projet vient perturber la logique urbaine existante.

Le pétitionnaire doit, en plus des pièces usuelles, fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée, ainsi qu'une indication des murs de clôtures et des arbres existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Au cours de l'instruction du permis de démolir, il peut être demandé au pétitionnaire une visite du bâtiment concerné.

3.4- Modifications et révision de l'AVAP

En application de l'article L642-3 du Code du Patrimoine, la révision de tout ou partie d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a lieu dans les formes prévues pour son élaboration.

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

4. EFFETS DE L'AVAP

4.1. Effets sur la publicité et les enseignes

Le titre VIII du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans ses articles L581-8 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, et dans son article L581-10 à 14, **interdit toute publicité et pré-enseigne à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.**

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 l'AVAP. Dans ce cas, et 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 ».

Les enseignes sont soumises à l'autorisation du Maire après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans l'article 8 du décret n°82-211 du 24 février 1982.

4.2. Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques et des Sites

La Bernerie-en-Retz ne possède actuellement pas d'éléments protégés au titre des Monuments Historiques ou des Sites.

En cas de protection nouvelle, les effets de l'AVAP sur les Monuments et Sites protégés sont institués par la circulaire d'application du 2 mars 2012 relative aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine :

Les prescriptions de l'AVAP se substituent à la servitude de « champ de visibilité » de 500 mètres des abords des Monuments Historiques (articles n°13bis et n°13 ter de la loi du 31 décembre 1913) à l'intérieur du périmètre de l'AVAP ; la protection des abords continue par contre de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (articles L642-7 du chapitre 2 du Code du Patrimoine).

4.3. Effets sur le patrimoine archéologique

Pour mémoire, La Bernerie-en-Retz comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique recensées par le Service Régional de l'Archéologie, la carte archéologique est présentée, pour information, dans le Rapport de Présentation.

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

Le préfet de région peut arrêter un zonage archéologique au titre de l'article L 522-5 du code du patrimoine : « Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

L'article R 523-6 du code du patrimoine en précise l'application : « Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones prévues par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique.

L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de

publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

A ce jour, la commune de La Bernerie-en-Retz n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté de zonage archéologique. Dans l'attente de cette saisine administrative, la commune a la possibilité de transmettre les dossiers d'aménagement situés dans les zones de sensibilité archéologique (géo-références) qui ne sont pas encore arrêtées, ceci en regard de la connaissance du patrimoine archéologique (article L 522-6 du code du patrimoine : « Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande » ; article R 523-8 : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».).

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

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

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

5. PHILOSOPHIE DE L'AVAP

Le Plan réglementaire de l'AVAP définit graphiquement les éléments de patrimoine identifiés qui font l'objet de prescriptions architecturales, urbaines et/ou paysagères, dont voici les grands principes de protection :

*** le patrimoine paysager qu'il convient de conserver, de renouveler voire de restituer en réintroduisant les essences qui font le caractère de ce paysage :**

Le patrimoine végétal est pris en compte à travers la protection des éléments (végétaux mais aussi minéraux qui l'accompagnent) de la bordure littorale (végétation, sentier des douaniers, falaises, ouvrages de soutènement, accès à la mer), la protection des espaces de parcs (publics), des espaces naturels ou agricoles existants, la protection des arbres, boisements et des jardins privés remarquables, et enfin, la protection des grands axes de vue lointaine permettant des échappées visuelles vers la mer.

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

Le patrimoine urbain est protégé dans sa globalité à travers une exigence de qualité d'insertion des constructions nouvelles et des transformations de l'existant. Certains secteurs spécifiques particulièrement sensibles font aussi l'objet d'une protection d'ensemble : il s'agit d'entités urbaines remarquables, témoins de l'ambiance urbaine et pittoresque de la station balnéaire (les avenues de Noirmoutier, de l'Amiral Gervais, Guitteny, de la Source).

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

Il a été identifié selon la qualité du bâti, et de cette qualité dépend son intérêt de protection :

- le patrimoine remarquable et les points de repère de la commune, à ne pas démolir et à mettre en valeur (des prescriptions portent aussi sur les abords de ces monuments),
- les édifices avec une protection architecturale qui sont principalement des maisons ou villas représentatives au titre d'un type architectural décrit dans le Rapport de Présentation (architecture balnéaire, rurale, Art Déco), à ne pas démolir, à restaurer avec des modifications mineures autorisées,
- les édifices avec une protection urbaine, il s'agit des maisons qui constituent le complément visuel d'une belle construction, d'un espace urbain (une place, une rue), ou bien pour les maisons trop modifiées pour être dans la catégorie précédente, à conserver et améliorer ou à détruire et remplacer de façon à rendre plus harmonieuse la continuité des façades,
- le petit patrimoine qui mérite une attention particulière et un effort de mise en valeur.

Les prescriptions spécifiques pour chacun de ces éléments sont définies aux articles Pu.4 pour le patrimoine bâti et Pu.6-4 à 7 pour le patrimoine paysager.

TITRE 2.

PRESCRIPTIONS DU SECTEUR Pu

PATRIMOINE URBAIN

Pu.1- CARACTERE DU SECTEUR ET CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Pu.2- IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pu.2-1. Règles générales

Pu.2-2. Adaptations mineures

Pu.2-3. Positionnement des extensions

Pu.2-4. Implantation des annexes : abris de jardin et autres

Pu.3- HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pu.4- CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (légende du plan réglementaire)

Pu.4-1. Edifice soumis à protection forte

Pu.4-2. Edifice soumis à une protection architecturale

Pu.4-3. Edifice soumis à une protection urbaine

Pu.4-4. Edifices soumis à une protection d'ensemble

Pu.4-5. Petit patrimoine et clôtures repérées

Pu.4-6. Edifices non protégés

Pu.5- QUALITE DE L'ARCHITECTURE

Pu.5-1 à 4. Constructions nouvelles et édifices non protégés

Pu.5-1. Règles générales

Pu.5-2. Expression architecturale, l'« esprit balnéaire »

Pu.5-3. Formes et matériaux de toiture

Pu.5-4. Formes et matériaux de façade

Pu.5-5 à 7. Extensions et constructions d'annexes

Pu.5-5. Architecture de l'extension

Pu.5-6. Cas particulier de la surélévation

Pu.5-7. Architecture des annexes : abris de jardins et autres

Pu.5-8 à 13. Restauration et modifications des édifices protégés (au titre des articles Pu.4-1 à 3)

Pu.5-8. Règles générales

Pu.5-9. Composition de façade des édifices protégés

Pu.5-10. Matériaux de façade des édifices protégés

Pu.5-11. Formes et matériaux de toiture des édifices protégés

Pu.5-12. Détails de toiture des édifices protégés

Pu.5-13. Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

Pu.5-14 à 17. Architecture commerciale

Pu.5-14. Règles générales

Pu.5-15. Vitrines avec ou sans devanture

Pu.5-16. Enseignes

Pu.5-17. Terrasses couvertes et bannes

Pu.5-18 à 20. Intégration des réseaux et éléments techniques en façade et en toiture

Pu.5-18. Réseaux aériens et coffrets

Pu.5-19. Antennes et paraboles

Pu.5-20. Eléments techniques en toiture et en façade

Pu.6- INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Pu.6-1. Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques

Pu.6-2. Façades solaires : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.

Pu.6-3. Isolation par l'extérieur

Pu.6-4. Renouvellement des menuiseries

Pu.6-5. Eoliennes domestiques

Pu.6-6. Pompes à chaleur – géothermie et aérothermie

Pu.7- QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS

Pu.7-1. Espaces publics

Pu.7-2. Espaces libres et plantations des espaces privés

Pu.7-3. Traitement des espaces de stationnement

Pu.7-4 à 6. Interventions sur le patrimoine végétal protégé

Pu.7-4. Axes de vue vers la mer et vers l'église

Pu.7-5. Boissements et arbres remarquables

Pu.7-6. Parcs et jardins remarquables ou à composer

Pu.7-7 à 8. Clôtures

Pu.7-7. Clôtures existantes

Pu.7-8. Réalisation de clôtures

Pu.1. CARACTERE DU SECTEUR ET CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

La zone de Patrimoine urbain recouvre les secteurs où se concentre l'essentiel du patrimoine bâti. Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution du tissu urbain dans un souci de respect et de mise en valeur des structures urbaines, des typologies architecturales et des espaces publics qui font l'identité de La Bernerie. Ces prescriptions sont étroitement liées au plan réglementaire qui identifie le patrimoine bâti protégé, il convient de s'y reporter en premier.

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des édifices concernés peut être interdite, en particulier la réalisation de programmes de réhabilitation ou d'extension incompatibles avec le respect de l'architecture d'un bâtiment protégé, de la trame urbaine du quartier ou des paysages concernés.

Le tissu urbain de la zone de patrimoine urbain se rattache à trois types d'organisation urbaine :

- une organisation héritière de l'occupation rurale du site, à savoir les villages de pêcheurs (Les Carrés, La Patorie), et quelques propriétés rurales, apparaissant sur le cadastre napoléonien ;

L'organisation des anciens villages de pêcheurs se traduit par un tissu urbain très resserré avec un bâti continu construit à l'alignement de la rue généralement en rez-de-chaussée. Les propriétés rurales parfois proches d'un petit village comme à La Rinais sont composées d'une maison de maître et de communs (bâtiments agricoles ou de réserve) implantées sur de vastes terres agricoles.

- le bourg de La Bernerie-en-Retz déjà bien en place au XIX^e siècle comme en témoigne le cadastre napoléonien ;

Le bourg s'articule autour de l'église et son presbytère. Le tissu urbain s'organise alors sous forme d'îlots avec des jardins en cœur d'îlot. Les maisons sont plus souvent à étage et quelques maisons de bourg plus cossues (programme d'origine : habitat ou bâtiment public) viennent interrompre la continuité des façades urbaines par une configuration différente (demeure, isolée sur parcelle, en retrait sur une cour, sur jardin perpendiculaire à la rue).

- une organisation urbaine pavillonnaire mise en œuvre sous la forme de lotissements à la fin du XIX^e siècle et surtout au XX^e siècle, qui va occuper la totalité de l'espace rural entre les villages pré-existants (en littoral).

Cette organisation se traduit par la création des « avenues » perpendiculaires à la mer au parcellaire régulier, et construites de maisons le plus souvent mitoyennes à étage ou à simple rez-de-chaussée (les chalets), implantées soit à l'alignement de la rue, soit en retrait derrière un petit espace de cour. L'arrière de la parcelle est occupé par des jardins et éventuellement quelques annexes (cas particulier de l'Avenue de Noirmoutier où un côté est dénué de jardins).

Pu.2. IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pu.2-1. Règles générales

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant la logique d'implantation des maisons de la rue, c'est-à-dire le plus souvent en s'intégrant dans une bande de constructions principales parallèle à la rue, à l'alignement ou en retrait. Un soin tout particulier doit être apporté pour que les nouvelles constructions présentent une épaisseur compatible avec celles des édifices voisins de façon à éviter d'éventuels décalages de pignons inesthétiques et gênants sur le plan de l'ensoleillement.

Dans le cas des « séquences urbaines remarquables » identifiés au Plan réglementaire, les nouvelles constructions doivent respecter strictement les modes d'implantation de ces formes urbaines anciennes, de manière à conserver l'harmonie et la cohérence de l'ensemble.

En l'absence de contraintes spatiales ou urbaines, il est conseillé de réfléchir à une implantation optimale à l'ensoleillement et évitant une exposition trop forte aux vents dominants, à savoir Sud-ouest (et dans une moindre mesure nord-est), ou bien de protéger les édifices par des haies brise-vent ou des arbres à feuillage persistant.

Pu.2-2. Adaptations mineures

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE : Des retraits d'implantation peuvent être imposés s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture protégés ou des édifices protégés.

BÂTIMENTS SINGULIERS (NOTAMMENT EDIFICES PUBLICS) : Les constructions spécifiques, bâtiments publics ou assimilés, peuvent présenter une implantation singulière par rapport à l'organisation urbaine du quartier de manière à les mettre en valeur et à affirmer leur singularité (ne serait-ce par exemple que pour aménager un parvis en avant de la construction).

Pu.2-3. Positionnement des extensions

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

D'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue ; il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin : volumes isolés, prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple, plutôt que de surélever la construction (les extensions en avant de la construction sont interdites).

Pu.2-4. Implantation des annexes : abris de jardins et autres

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens). Il ne peut s'agir que de constructions basses, limitées à un seul niveau.

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

Pu.3. HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction doit être ajustée à celle des édifices proches dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs très différentes, elle doit assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au-dessus du bâtiment voisin plus bas.

Dans les « séquences urbaines remarquables », les nouvelles constructions doivent respecter strictement les gabarits et les proportions des constructions existantes de manière à conserver l'harmonie de l'ensemble, à savoir :

- Rez-de-chaussée ou R+comble sur l'avenue Guitteny, et les avenues de la Source et de l'Amiral Gervais (sauf villas en bord de mer),
- R+1 sur l'avenue de Noirmoutier,
- Majoritairement à Rez-de-chaussée sur l'ancien village des Carrés (et dans quelques rares cas R+1).

Pour les surélévations d'édifices existants, il convient de se reporter à l'article Pu.5-6.

Pu. 4. CLASSIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS

(Légende du plan réglementaire)

Précautions

Les protections figurant au Plan Réglementaire sont issues d'un inventaire du patrimoine réalisé au printemps 2006 et remis à jour à l'occasion de la révision de la ZPPAUP en AVAP de 2013 à 2014. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction ou partie de construction pourront apparaître, notamment pour les édifices isolés sur de grandes parcelles boisées peu visibles de la rue.

Sauf composition exceptionnelle, cette protection ne porte que sur les façades et les parties visibles de l'espace public (repérées lors du travail d'identification sur le terrain), et uniquement sur les éléments appartenant à la construction principale, ainsi :

- l'appréciation des projets concernant les façades arrière (non visibles de l'espace public) doit passer par la prise en compte des dispositions décrites dans le Rapport de Présentation selon les typologies rencontrées ;
- les annexes récentes de type vérandas, garages, extensions (qui ne sont pas toujours distinguées de la construction principale sur le plan cadastral) sont en général non protégées.

Pu.4-1. Edifice soumis à une protection forte (hachure pleine noire)

La protection concerne tant la construction en elle-même que ses éventuelles dépendances et surtout ses abords. Tout projet concernant ces édifices ou leurs abords doit s'appuyer sur une réflexion d'ensemble qui doit tenir compte de sa singularité architecturale et/ou de sa participation à l'identité de la commune.

Ces édifices ne doivent pas être détruits ou dénaturés, ils doivent être restaurés dans un véritable souci de mise en valeur et de sauvegarde de l'identité communale (les illustrations contenues dans les Recommandations du Rapport de Présentation peuvent servir de base à la réflexion) et doivent respecter les prescriptions particulières suivantes.

1 : L'EGLISE NOTRE-DAME

L'église doit être restaurée dans le respect des modes de mise en œuvre traditionnels de la pierre, des enduits et de l'ardoise. Un soin est à apporter à tous les détails d'architecture : sculpture, vitraux, éléments décoratifs qui doivent être restaurés soigneusement ou, le cas échéant, restitués.

Les abords de l'église sont destinés en priorité aux piétons, le parvis doit faire l'objet d'une réflexion spécifique.

Les façades entourant l'église (même sur l'arrière) doivent respecter la gamme de couleurs sobres et claires existantes : blanc et beige, de manière à constituer un ensemble harmonieux.

2 : LA GARE

La construction principale de la gare, la bagagerie et la maison de garde-barrière proche du passage à niveau sont à traiter dans le même esprit, comme un ensemble. Un projet de restauration ou d'extension peut être développé dans un esprit contemporain, sous réserve qu'il respecte les formes, couleurs et proportions de la construction d'origine et qu'il respecte les prescriptions suivantes.

Les façades doivent être restaurées dans le respect des modes de mise en œuvre traditionnels : enduit et badigeon de chaux laissant apparentes les briques d'encadrements et des chaînes d'angle. Les menuiseries doivent être restaurées ou refaites à l'identique, en bois peint en blanc. Les sous-faces de toitures et les chevrons débordants doivent être restaurés (bois) et peints en blanc, en particulier la charpente apparente de la bagagerie. Les dispositifs de fermeture (grillages ou grilles) de la bagagerie doivent faire l'objet d'un soin particulier pour s'intégrer dans l'esprit d'origine de la construction (les fermetures en panneaux pleins sont à proscrire).

Les abords de la gare doivent faire l'objet d'un traitement particulier, y compris l'escalier du passage de la gare qui doit à terme retrouver son ambiance fleurie d'origine au moyen d'une pergola. Les clôtures délimitant l'accès à la voie ferrée doivent être soignées.

3 : LA GRESSIERE

Le château doit conserver sa composition et son architecture d'origine : restauration soignée de la pierre de taille en façade, en particulier les détails (moulures, sculptures et balustres), restauration de la toiture en ardoises et des détails de toitures (souches de cheminée, lucarnes, fronton central de l'avant-corps), restauration des menuiseries et des ferronneries avec le respect du dessin et des matériaux d'origine.

Les communs et le pavillon de jardin doivent être également restaurés, dans un souci de cohérence d'ensemble. La grille et les murs de clôture qui encadrent l'entrée actuelle du château doivent être conservés et soigneusement entretenus ou restaurés (piles d'entrée en pierres de taille, mur en maçonnerie traditionnelle enduit, couronné d'un rang de briquettes maçonnées sur chant).

Les espaces libres qui composent le domaine doivent aussi faire partie du projet de valorisation : les boisements, l'allée de chênes dans l'axe du château, mais aussi les ruines et le tracé des anciennes douves délimitant le jardin en arrière du château. L'ensemble doit être traité et composé avec le souci de mettre en valeur la façade du château, et de préserver la vue vers la mer.

Dans le cadre d'une évolution de ce patrimoine (notamment pour le développement de sa vocation touristique), des constructions neuves peuvent être envisagées. Le projet doit alors préserver l'esprit du lieu avec le souci de mettre en valeur la composition de l'ensemble composé de l'allée, du château, de sa cour avant et de son parc avec vue dégagée vers la mer. Les nouvelles constructions doivent de préférence être implantées en limite de la cour existante en avant du château, sous forme de dépendances à l'architecture contemporaine en dialogue avec le château.

4 : LA VORUZERIE

L'ensemble de La Voruzerie doit être restauré soigneusement, cela concerne la villa et sa tour à flanc de rocher ainsi que ses deux petits pavillons encadrant l'escalier sur la mer : façades à badigeon blanc sur enduit et décors de briques (encadrement, bandeau, frise,...), toiture terrasse couronnée d'une balustrade de claustras en éléments de terre cuite maçonnés.

Tout projet sur la construction doit être l'occasion de redonner une lisibilité à la composition d'ensemble, notamment à partir de la vue côté mer. En bordure littorale, la falaise et les abords maritimes de la villa doivent être laissés dégagés pour une mise en valeur de l'ensemble à partir de la mer. De même, les murs de soutènement et les vestiges de la jetée du port miniature doivent être mis en valeur.

Le jardin (identifié au Plan Réglementaire) doit être particulièrement soigné et composé selon l'axe de composition d'origine (axe de l'entrée entre les piles donnant sur la rue de Pornic). Les éléments de clôture doivent être réalisés en harmonie avec l'architecture de la villa, à savoir : maçonnerie traditionnelle enduite ou badigeonnée (blanc) et brique ou éléments de claustras en terre cuite qui constituent les couronnements de la tour et de la villa.

Pu.4-2. Edifice soumis à une protection architecturale (double biaise noire)

La protection porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices ne peuvent pas être démolis, et doivent être soigneusement restaurés selon les prescriptions du présent document.

Seules des modifications mineures peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et du jardin, et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Les descriptions par typologies figurant dans le Rapport de Présentation doivent servir de référence pour tout projet de restauration ou de modification.

Pu.4-3. Edifice soumis à une protection urbaine (biaise noire)

Ces édifices ont, pour certains, été très modifiés ou ne possédaient dès l'origine qu'un intérêt architectural moyen mais ils constituent le complément visuel d'un ensemble patrimonial, voire le témoin d'une forme urbaine.

Ces édifices doivent se prolonger dans le temps ; ils sont donc à conserver et, si possible, à améliorer. Les prescriptions de restauration sont les mêmes que pour les édifices faisant l'objet d'une protection architecturale, sauf dérogation spécifique justifiée par le faible intérêt architectural ou de l'environnement bâti.

Des modifications de façade et extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré, et de préférence sur les façades secondaires.

Les plus anciennes peuvent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les édifices soumises à une protection architecturale et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci en s'appuyant sur les descriptions de la typologie architecturale correspondante. Les plus récentes ou les plus abîmées peuvent au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves.

CAS EXCEPTIONNEL : Sur dérogation spécifique s'appuyant sur le faible intérêt architectural ou de l'environnement bâti, un permis de démolir peut exceptionnellement être délivré dans les conditions décrites dans les Dispositions générales du présent document, sous réserve que la reconstruction envisagée s'appuie sur les principes de composition urbaine de la précédente construction.

Pu.4-4. Edifices soumis à une protection d'ensemble (contour épais noir en pointillés)

Ces ensembles sont des micro-secteurs où la restauration des édifices existants doit être encouragée et largement guidée par les règles de restauration de l'AVAP, y compris pour les édifices non protégés.

Les édifices anciens doivent être restaurés dans le respect des modes de mise en œuvre d'origine. Certains matériaux de façade ou de toiture peuvent être interdits s'ils ne s'intègrent pas dans l'esprit et la composition de l'ensemble protégé. Plus particulièrement, une attention doit être portée aux choix des couleurs ; les teintes d'enduit trop contrastées sont interdites (sauf si l'esprit de ce contraste est compatible avec l'ensemble protégé).

L'exigence de qualité concerne également le choix des clôtures et des plantations, et le traitement des espaces publics. Certains matériaux peuvent y être interdits s'ils ne s'avèrent pas compatibles avec l'esprit du lieu.

La surélévation d'édifices existants est interdite dans ces ensembles, sauf s'il s'agit de rééquilibrer la situation urbaine ou d'améliorer la qualité architecturale. Le rythme urbain doit être préservé, ainsi la division de parcelles, dans ces secteurs, ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel sous réserve de respecter l'échelle et le rythme de la rue.

Les nouvelles constructions doivent préserver une certaine homogénéité tant urbaine qu'architecturale (volumes, couleurs, matériaux, écriture architecturale, clôture, palette végétale).

Pu.4-5. Petit patrimoine et clôtures repérées

Les éléments du patrimoine vernaculaire issu de la tradition rurale (puits, fours, croix et calvaires) ainsi que les clôtures présentant une cohérence avec le paysage et la construction qu'elles encadrent sont protégés au titre de l'AVAP, y compris ceux qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine et ne figureraient donc pas au plan réglementaire.

Ces éléments sont à préserver in situ mais aussi à mettre en valeur : restauration de chaque matériau dans les règles de l'art et soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

ADAPTATION MINEURE

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

Pu.4-6. Edifice non protégé

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

Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection du bâti en tant que tel, les projets sur ces édifices sont soumis aux prescriptions du secteur réglementaire dans lequel ils sont, au même titre que les constructions nouvelles. Ainsi, l'autorisation de démolir peut être accordée dans les conditions des Dispositions générales du présent document (article 3.3).

Dans le cas de bâtisses anciennes, un complément d'information peut être demandé concernant notamment les parties non visibles de l'espace public (donc non repérées).

PU.5. QUALITE DE L'ARCHITECTURE

Pu.5-1 à 4. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EDIFICES NON PROTEGES

Pu.5-1. Règles générales

L'architecture de ces constructions doit respecter la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition des édifices voisins, en particulier si ceux-ci sont protégés. Les bâtiments publics (ou recevant du public) peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes.

Le choix des matériaux doit principalement se référer à des modes de construction traditionnels ; néanmoins, d'autres matériaux peuvent être acceptés, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Un des inconvénients des matériaux modernes (isolation par l'extérieur + habillage contemporain type bardage) par rapport à la construction traditionnelle est l'élimination des matériaux minéraux (pierre, chaux, etc.) qui sont pourtant très favorables à la biodiversité, et le fait de n'offrir aucune possibilité à la petite faune et aux oiseaux de trouver des espaces pour se reposer ou se nicher (creux, trous, fissures etc.). Il convient donc de développer des façades aux procédés parfois extrêmement simples pour que la faune soit accueillie comme : les hirondelles, les chauves-souris, les lézards et bien d'autres espèces en voie de raréfaction.

CAS DES REGROUPEMENTS PARCELLAIRES :

Si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie, sur les façades et dans le fonctionnement des espaces libres. De la même façon, en façade, la fragmentation du parcellaire (lorsqu'il correspond à des largeurs de 5 à 15 mètres) doit être lisible de façon à ce que le projet s'insère bien dans l'échelle de la voie, et qu'il évite l'effet de « barre ».

De même, chaque bâtiment ou façade doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture, ceci n'interdisant pas de réaliser des séquences d'architecture homogène.

Pu.5-2. Expression architecturale, l'« esprit balnéaire »

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur La Bernerie-en-Retz témoignent de leur époque de réalisation.

L'esprit balnéaire qui caractérise l'AVAP doit être développé à travers les nouvelles constructions ; l'objectif primordial est d'éviter la banalisation de l'image de la commune. Pour cela deux partis sont possibles : reproduire fidèlement ces modèles historiques (formes, composition, décors) ou bien créer une architecture nouvelle nourrie de l'état d'esprit du balnéaire.

L'esprit balnéaire est à rechercher à travers les grands principes suivants :

- une réflexion sur le rapport à l'extérieur (implantation, balcons, bow-windows, toitures, traitement du jardin),
- une recherche de formes inventives et de reliefs en façade pour créer des effets d'ombres animant la façade (débord de toit, génoise, marquise, pergola),
- la qualité des matériaux (façades, toitures, clôtures, menuiseries),
- une part importante accordée au végétal y compris dans les espaces réduits en milieu urbain, et soin apporté au choix des essences.

Pu.5-3. Formes et matériaux de toiture

Il s'agit de respecter les volumes et les matériaux et couleurs des édifices voisins. A ce titre, un matériau de toiture peut être imposé, selon le contexte et notamment dans les séquences urbaines remarquables soumis à une protection d'ensemble.

* Les toitures en tuile canal et plate mécanique étant l'image la plus emblématique de la silhouette de la ville, il convient d'employer de préférence ce matériau (tuiles naturelles uniquement).

* D'autres matériaux tels que l'ardoise, le zinc, le plomb, le cuivre, et les toits terrasses peuvent être acceptés, s'ils sont employés dans une écriture architecturale contemporaine.

Dans tous les cas, il convient de respecter les pentes de toitures adaptées au matériau et les solutions d'éclairage des combles doivent être cohérentes avec l'expression architecturale.

Pu.5-4. Formes et matériaux de façade

Les nouvelles constructions doivent respecter l'ambiance colorée de la rue, soit en recourant aux mêmes matériaux, soit à des matériaux contemporains d'aspect similaire (béton préfabriqué, métal, etc.). Les façades en bardage de bois ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, ou pour de petits volumes ou des annexes implantés en arrière des constructions principales (jardins) ; dans ce cas, le bois doit être de teinte naturelle ou peint avec une couleur naturelle en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux de façade comme les couleurs et les menuiseries peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques par l'Architecte des Bâtiments de France.

Pu.5-5 à 7. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS D'ANNEXES

Pu.5-5. Architecture de l'extension

Une extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

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

Pu.5-6. Cas particulier de la surélévation

Le projet de surélévation d'une construction ne peut être envisagé qu'après examen d'autres solutions possibles, notamment des extensions sur l'arrière.

La surélévation peut être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage). En particulier, dans le cas d'une série d'édifices à rez-de-chaussée ou dans le cas d'un édifice soumis à une protection urbaine, le projet de surélévation ne peut être accepté qu'à titre exceptionnel.

La surélévation est plus particulièrement interdite dans les cas suivants :

- sur les maisons jumelées,
- sur les « séquences urbaines remarquables » identifiées au Plan, sauf s'il s'agit de rééquilibrer la situation,
- sur les édifices protégés avec la légende « protection forte » ou « protection architecturale »,
- sur les édifices en angle de rue (à moins que la surélévation ne représente une amélioration de la situation existante).

Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles : le prolongement de l'architecture existante ou le parti d'une expression contemporaine. Dans tous les cas, elle doit être en accord avec l'architecture de la façade existante, en particulier : respecter les axes des percements des niveaux inférieurs et s'articuler au mieux avec les détails de la façade.

Pu.5-7. Architecture des annexes : abris de jardins et autres

Les annexes doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale, ou que le mur sur lequel elles s'adossent. Le bois peut être accepté à condition qu'il reste naturel, ou qu'il soit peint de couleur sombre.

Sont interdits :

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que tôle et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration ne serait pas en harmonie avec l'environnement.

Pu.5-8 à 13. RESTAURATION ET MODIFICATION D'EDIFICES PROTEGES*

*AU TITRE DE L'ARTICLE PU.4-1 A 3

Pu.5-8. Règles générales

Les documents d'analyse et de recensement patrimonial présentés dans le Rapport de Présentation doivent servir de référence pour appréhender tout projet de restauration ou de modification, il s'agit :

- d'une analyse typologique du patrimoine (présentée dans le Rapport de Présentation et résumée en annexe de ce document) ;
- d'un repérage cartographique des édifices patrimoniaux selon leurs références architecturales, plan placé en annexe du Rapport de Présentation.

Les édifices protégés (protections forte, architecturale, urbaine) doivent être restaurés avec soin, en préservant notamment les matériaux, percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails. Les reconstructions ou remplacement d'éléments doivent se faire à l'identique avec les matériaux et techniques d'origine, sauf autorisation exceptionnelle. Les édifices soumis à protection urbaine peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour les prescriptions qui suivent.

La restauration est l'occasion de retrouver l'état d'origine de la construction, lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives, principalement les matériaux, percements ou encore tous les ajouts inesthétiques qui ont été faits au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites,...).

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

Pu.5-9. Composition de façade des édifices protégés

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

***Sur les édifices faisant l'objet d'une protection architecturale :**

Les nouveaux percements sont interdits. Ils peuvent être admis à titre exceptionnel, sous réserve qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction, et principalement sur les façades secondaires. Des modifications de percements existants peuvent exceptionnellement être acceptées (en particulier pour l'intégration de commerces en rez-de-chaussée) sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. La création de portes de garage est en revanche interdite.

Les éléments de détails de façade (corniche, encadrements de baies, clés, bandeaux, etc) doivent être préservés et ne pas être dégradés ou simplifiés lors des restaurations.

***Sur les édifices faisant l'objet d'une protection urbaine :**

Les modifications de percements ou les nouveaux percements sont acceptés, sous réserve qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition de qualité. La création de portes de garage est en revanche interdite.

Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails de façade (corniche, encadrements de baies, clés, bandeaux, etc) doivent être préservés et ne pas être dégradés ou simplifiés lors des restaurations.

Pu.5-10. Matériaux de façade des édifices protégés

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels. Le choix de la finition doit être arrêté en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

PU.5-10.1. LA PIERRE

Les édifices traditionnels sont réalisés en maçonnerie de moellons de schiste et de granite, et comportent des pierres d'encadrements en tuffeau pour les plus nobles, ou une simple pierre en linteau (roche locale de teinte gris-bleu).

Lors du ravalement, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, moulures, éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives. Les pierres de tuffeau doivent être retaillées ou bien si elles sont trop dégradées, elles doivent être remplacées par des pierres de même qualité. Les appareillages et éléments de pierre sont à maintenir ou restaurer conformément aux techniques d'origine. Les maçonneries peuvent éventuellement être protégées par un lait de chaux. Les corniches et tous les éléments moulurés ou sculptés ainsi que les rejointoiements ne doivent être ni peints, ni enduits. Le rejointoiement doit être fait à l'aide de mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) teinté avec un mélange de sable. Les bardages de bois ou les parements de pierres de pays sur les bâtiments anciens sont interdits.

PU.5-10.2. L'ENDUIT TRADITIONNEL ET LE BADIGEON DE CHAUX

D'une manière générale, les maçonneries des édifices de La Bernerie-en-Retz sont en pierres appareillées ou en moellons de granite ou de schiste qui doivent recevoir un enduit traditionnel à la chaux aérienne ou/et un badigeon de chaux ; l'enduit ou le badigeon sont indispensables pour protéger les maçonneries de moellons et donc préserver la qualité de la façade.

L'enduit traditionnel se retrouve sur les maisons de maîtres du paysage rural et quelques maisons de bourg. Le badigeon de chaux blanc était plus généralement sur les façades de l'habitat traditionnel et sur les villas de la fin du XIX^e siècle. Les façades principales étaient souvent entièrement badigeonnées notamment sur le littoral ou dans le bourg, mais parfois les encadrements restaient en pierres apparentes (briques ou pierres sèches).

La couche de finition des enduits doit être exécutée au mortier de chaux légère et sable à granulométrie variable, lavée à l'éponge (d'autres finitions peuvent être exceptionnellement acceptées en fonction du caractère architectural de la maison). L'enduit doit sauf exception affleurer le nu des éléments de pierre appareillée, sans creux ni faux joints sauf si les encadrements des baies ont été conçus pour être saillants. Il convient d'utiliser les sables utilisés traditionnellement à La Bernerie-en-Retz pour conserver la couleur générale des enduits sur la commune.

Le badigeon à la chaux grasse diluée peut être appliqué en une seule passe sur une maçonnerie de moellons, ou bien recouvrir un enduit ou un badigeon existant. Il doit être blanc ou légèrement teinté.

PU.5-10.3. LES ENDUITS DE PAREMENT

Les enduits de parement appelés communément enduits-ciments sont apparus sur les édifices au début du XX^e siècle sous forme de finitions « fantaisie » déclinant une texture particulière à travers le mouchetis tyrolien et une certaine polychromie, participant à la naissance d'un nouveau type architectural avec l'emploi des tuiles mécaniques, principalement développé sur les chalets.

Les enduits ciment ne sont autorisés que sur les maçonneries de matériaux modernes. Le traitement de façade doit être repris dans l'esprit d'origine, c'est-à-dire dans une même recherche de texture et de couleur. Les enduits sont à base de liants hydrauliques (ciment blanc, ciment et chaux, chaux aérienne, ou plâtre-chaux), l'application dépend du type de finition recherché (texture). La peinture appliquée sur l'enduit est une peinture minérale ; la finition est sauf exception soit en mouchetis tyrolien, soit lissé ou taloché finement.

Si un enduit de ce type existe sur une construction ancienne et est en très bon état, il est possible de le conserver et de le peindre avec une peinture minérale, après avoir vérifié qu'il ne masque pas d'appareils de pierre autrefois apparents (chaînes, harpes, encadrements de baies, etc.) ou tout autre disposition intéressante à remettre en valeur avec un enduit traditionnel.

PU.5-10.4. LES APPAREILLAGES DECORATIFS

A partir du XX^e siècle, les façades sont animées d'appareillages de pierre de type opus incertum. Ce traité décoratif de la pierre rejoint la recherche d'originalité développée dans les enduits-ciment du début du XX^e siècle. Les couleurs de pierre sont très diverses, teintes brunes, grises, beiges. Les joints sont quant à eux d'un ton proche de celui de la pierre, en creux et peu épais. Ces édifices peuvent parfois présenter une partie enduite notamment sous forme de bandeau supérieur, de pleins-de-travée, ou de soubassement.

Ces traitements de façades sont à conserver et restaurer dans l'esprit d'origine. Les façades ne doivent donc pas être enduites (sauf parties qui l'étaient à l'origine). Les appareillages d'origine sont à respecter notamment autour des baies et les éventuels motifs intégrés dans l'appareillage. Les couleurs de joints ne doivent pas être trop en contraste avec les couleurs de pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage.

PU.5-10.5. LA TERRE CUITE

Les bâtiments anciens emploient la brique traditionnelle (notamment visible sur les souches de cheminée et les anciens encadrements de baies). Plus récente et présentant des modules réguliers, la brique industrielle se retrouve largement dans l'architecture de La Bernerie-en-Retz, sous forme d'encadrement ou de chaînage souvent en alternance avec des pierres locales (chaulées), ou encore en cordon ou bandeau de façade. On retrouve également quelques éléments de décor de terre cuite émaillée, notamment sur les édifices aux influences balnéaires (frises ou carreaux de céramique). Les teintes varient du faible orangé au rouge soutenu selon la cuisson de l'argile.

Il convient de réutiliser la brique traditionnelle lorsqu'il s'agit de restaurer un édifice antérieur à l'apparition de la brique industrielle.

Tous les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors de terre cuite émaillée, doivent être conservés et soigneusement restaurés. Ces éléments ne doivent pas être peints (sauf s'ils l'étaient à l'origine) et ils doivent être mis en valeur par une couleur de façade claire (blanc ou beige) qui permettent le contraste des briques avec l'enduit.

Si les briques sont détériorées, elles doivent être remplacées à l'identique. Des ragréages à l'aide de mortier et de brique pilée peuvent être utilisés pour réparer des épaufrures et éviter de changer des briques encore saines.

PU.5-10.6. LA ZINGUERIE

Tous les points de la façade constitués de pierres saillantes requièrent une protection contre les infiltrations de l'eau. Il s'agit notamment des corniches, des cordons, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre ou de balcon.

Ces protections sont nécessaires pour éviter la dégradation des maçonneries, elles doivent être réalisées en plomb ou en zinc.

Pu.5-11. Formes & matériaux de toiture des édifices protégés

D'une manière générale, il convient de respecter les formes et aspect des toitures d'origine de la construction à restaurer. Les détails de charpente sont à conserver tout particulièrement.

Chaque matériau impose une mise en œuvre traditionnelle spécifique et une certaine forme de toiture (notamment les pentes) qu'il convient de respecter ; les différents matériaux sont donc décrits dans les articles suivants. Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation des pentes de toiture est interdit (sauf reconstitution d'un volume de toiture pré-existant).

PU.5-11.1. LA TUILE CANAL

Il s'agit de terre cuite naturelle. Les tuiles ne dépassent pas 40 cm de long et une ouverture moyenne de 15 cm. La pente des toitures couvertes avec ce matériau est au maximum de 30%.

Il convient de récupérer un maximum de tuiles d'origine pour la réfection de la toiture. Les tuiles en mauvais état doivent être remplacées par des tuiles d'une teinte proche ; les tuiles neuves doivent être autant que possible utilisées pour les rangées de dessous (tuiles de courant) et les tuiles anciennes en recouvrement. Les ouvrages de bords de toiture doivent être faits de tuiles scellées au mortier de chaux blanche, parfois légèrement teintée. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

Sont interdits : les tuiles de synthèse, de teintes mélangées, ou vernissées de couleur.

PU.5-11.2. L'ARDOISE

L'emploi de l'ardoise est assez répandu dans l'architecture balnéaire de La Bernerie-en-Retz notamment sur les modèles du courant éclectique ou historiciste. Ce matériau était auparavant réservé à quelques édifices nobles, comme La Gressière, et à quelques maisons de bourg : l'ardoise induisant des pentes plus importantes, la toiture prenait alors une présence particulière dans l'architecture.

Il convient de préserver à la fois le matériau et le volume de la toiture des édifices couverts avec l'ardoise. Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous pour les édifices antérieurs au XIX^e siècle, ou aux crochets teintés. Les faitages et arêtiers sont réalisés en terre cuite, ou en zinc. Les faitages doivent être faits de tuiles scellées au mortier de chaux blanche, parfois légèrement teintée. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

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

PU.5-11.3. LA TUILE MECANIQUE

De nombreuses édifices ont été réalisés avec une couverture en tuiles mécaniques sur la période des années 1900 à 1940. On la retrouve quasiment systématiquement sur les nombreux chalets de la commune. On la retrouve aujourd'hui aussi sur des bâtiments plus anciens, qui ont probablement subi des réfections de toitures.

La pente de toiture associée à ce type de couverture se situe entre 35 et 45°, elle est systématiquement marquée par un débord de chevrons. Les rives sont parfois soulignées par un bandeau de bois peint, généralement agrémenté d'un lambrequin en bois découpé peint.

L'emploi de la tuile mécanique est interdit sur les édifices non couverts à l'origine avec ce matériau. Ces tuiles sont en terre cuite naturelle. Les faitages doivent être faits de tuiles scellées au mortier de chaux blanche, parfois légèrement teintée. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante. Dans le cas de bâtiments anciens dont la toiture est plus récente et en tuiles mécaniques, il est possible de conserver ce matériau ou bien de revenir au matériau d'origine.

Sont interdits : les tuiles de synthèse.

PU.5-11.4. LA TOITURE TERRASSE

Les édifices présentant une toiture terrasse sont très peu nombreux sur la commune ; il s'agit principalement de constructions postérieures à 1930.

Il convient de préserver le caractère de ces édifices en conservant les toitures terrasses existantes et en y assurant une bonne étanchéité par un matériau de qualité.

LES DETAILS DE TOITURES



Pu.5-12. Détails de toiture des édifices protégés

Pu.5-12.1. LES LUCARNES

Les lucarnes existantes ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect des formes, matériaux et techniques d'origine. La création de lucarnes est interdite sur les édifices protégés, sauf dans le cas d'une restitution d'un état d'origine. Exceptionnellement, elle peut être admise sur les édifices soumis à une protection urbaine, si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et si elle ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

Pu.5-12.2. LES ELEMENTS DE DECORATION

Les éléments de décoration de type lambrequins, épis et crêtes de faîtage, mitrons en terre cuite ouvragée, doivent être conservés et restaurés dans les matériaux d'origine. S'ils ont disparu, il s'agit de les restituer soit à l'identique lorsqu'on connaît l'état d'origine, soit de manière inventive en respect du caractère typologique de la construction.

Pu.5-12.3. LES SOUCHES DE CHEMINEE

Les souches de cheminée doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonnerie de pierres pour les plus anciennes recevant la même finition que la façade principale (badigeon ou enduit traditionnels), briques industrielles pour les plus récentes, plus rarement assemblage de pierres et de briques. **Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.**

La suppression d'une souche de cheminée est interdite sur les édifices protégés ; elle peut être acceptée à titre très exceptionnel si cela n'altère pas le caractère architectural de la construction.

Pu.5-12.4. LES CHASSIS DE TOIT ET Puits DE LUMIERE

Sur les édifices protégés, les châssis de toit ne sont tolérés que sous la forme de petits châssis tabatières traditionnels et axés sur les travées existantes de la façade. Ils doivent être plus hauts que larges et entièrement intégrés dans la couverture, c'est-à-dire sans former de saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente. Sont interdits sur les façades visibles de l'espace public :

- les châssis de toit situés près du faîtage ;
- les châssis de toit supérieurs à 78 x 98 cm.

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

Pu.5-12.5. LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Sur les édifices couverts de tuiles traditionnelles, les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chéneaux encastrés. Pour les édifices couverts d'ardoises, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles nantaises s'il existe une corniche, ou bien de dalles demi-rondes pendantes dans le cas d'un débord de chevrons.

L'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute zinguerie pour préserver l'aspect des toitures sur les édifices de grande qualité architecturale.

Les descentes doivent être de section circulaire et en zinc ou en cuivre. L'emploi du PVC est interdit.

Pu.5-13. Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

PU.5-13.1. LES MATERIAUX ET LE DESSIN DES PORTES ET FENETRES

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade de façon à en respecter la cohérence architecturale, sauf si la restauration est parfaitement à l'identique. Elles doivent être restaurées suivant leur dessin d'origine ; à défaut de connaître celui-ci il s'agit de s'inspirer des modèles répertoriés dans le recensement du bâti.

Les menuiseries doivent être refaites en bois peint ; les autres matériaux ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel sur les édifices soumis à une protection urbaine, et notamment sur les façades secondaires. A l'occasion des restaurations de fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être dans la mesure du possible réutilisés.

Sont interdits :

- les doubles fenêtres ou survitrages extérieurs ;
- les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants ;
- les menuiseries PVC et alu sur toutes les constructions soumises à une protection architecturale.

Il convient également de se reporter aux recommandations contenues dans le Rapport de Présentation (volet Environnemental).

PU.5-13.2. LES COULEURS DES MENUISERIES

Les menuiseries peuvent être de couleurs très variées. Il convient de s'inspirer du modèle d'origine s'il est connu ou de la gamme de couleur correspondant à la typologie de la construction et des couleurs existantes sur les édifices voisins.

Sur les édifices les plus anciens on retrouve des teintes peu saturées (gris clair, gris colorés de vert ou de bleu, rouge-brun,...). Les menuiseries des villas de la fin du XIX^e siècle sont a priori blanches ou bien dans un nuancier : de couleurs plutôt sombres (bleu marine, rouge sombre, vert sombre) ou plutôt claires (vert tilleul, bleu pâle par exemple). En ce qui concerne les chalets et les maisons plus récentes, le nuancier existant est assez large ; il s'agit de se référer aux teintes des édifices environnants, sachant que les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée.

Sont interdits :

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

PU.5-13.3. LES FERRONNERIES DE FAÇADE

Les ferronneries de fonte ou de fer forgé doivent être conservées et entretenues de la manière suivante : sablage - peinture anti-rouille - deux couches de peinture. Si elles sont trop endommagées, elles doivent être refaites à l'identique (matériaux et dessin).

Elles doivent être peintes de préférence en couleur sombre : noir ou couleur foncée (vert – bleu – brun). Elles peuvent être dans certains cas de la couleur des menuiseries s'il y a une recherche de discrétion.

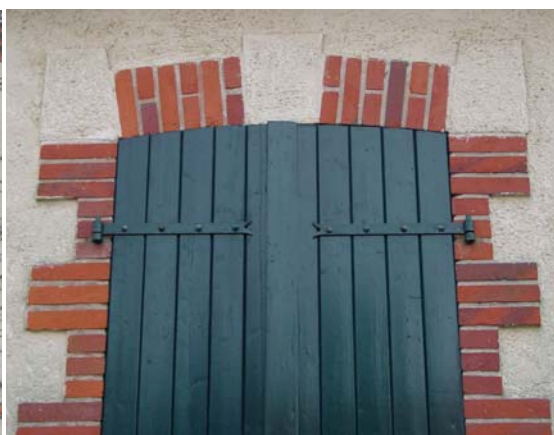
Les marquises existantes sont à conserver et à restaurer dans leur état d'origine (formes et matériaux).

PU.5-13.4. LES CONTREVENTS

Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade : volets en bois plein intérieurs pour les édifices très anciens qui employaient ce dispositif, contrevents extérieurs de bois peint ou persiennes métalliques peintes pour les autres. Les matériaux d'origine sont à entretenir ou à restituer dans le cas de nouveaux contrevents, ces éléments doivent être peints sous une couche de protection adaptée. Sont interdits :

- les volets roulants sur les façades sur rue (sauf s'il s'agit des dispositions d'origine) ;
- les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- les contrevents extérieurs en PVC, alu ou en bois lasuré ou vernis.

MENUISERIES FERRONNERIES CONTREVENTS & COULEURS



Pu.5-14 à 17. ARCHITECTURE COMMERCIALE

Pu.5-14. Règles générales

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseignes, bannes, éclairage) doit respecter au plus près l'architecture de l'immeuble et son environnement, notamment aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage ou le bandeau maçonné existant à ce niveau.

Le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée (commerce vers logement ou logement vers commerce) peut être refusé s'il ne permet pas de respecter le caractère architectural de la façade.

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

Pu.5-15. Vitrines avec ou sans devanture

Les devantures et vitrines doivent respecter l'architecture initiale de la façade existante et dans certains cas, permettre de la restituer. La solution consiste, suivant le caractère architectural de la construction, soit à réutiliser les baies d'origine existantes, soit à « plaquer » en forme d'habillage une devanture de bois contre la façade ; il convient alors de reprendre les proportions des devantures anciennes en recourant à des détails de réalisation contemporains.

Les menuiseries et les façades en bois des devantures sont de préférence peintes dans une teinte qui s'inscrit dans la tonalité générale de l'immeuble et des devantures voisines. Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la réflexion sur la façade du commerce :

- un système de panneautage en bois peut refermer élégamment une vitrine encadrée d'une devanture,
- sur les vitrines sans devantures, les grilles ajourées sont l'occasion de créer un motif et d'animer le rez-de-chaussée à condition qu'elles soient peintes et entretenues. Dans le cas d'une grille de fermeture tout à fait banale, elle doit être disposée juste derrière la vitrine.

Sont interdits : les volets extérieurs roulants et pleins.

Pu.5-16. Enseignes

Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade ; celles-ci, peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes. Dans tous les cas, les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et l'étage, c'est-à-dire sous l'appui des fenêtres du premier étage.

Les enseignes appliquées sur la façade doivent respecter une hauteur maximale de 60 centimètres, sauf cas particulier. Elles sont soit intégrées dans la surface de la vitrine ou de la devanture, soit réalisées en lettres détachées fixées directement sur la maçonnerie de la façade.

Les enseignes « drapeaux » (perpendiculaires à la façade) ne sont autorisées que si elles sont de dimensions modestes ou qu'elles s'intègrent de manière originale dans une composition de façade commerciale. Elles peuvent être éclairées indirectement par de petits projecteurs.

Les enseignes caisson lumineuses peuvent plus exceptionnellement être acceptées en bandeau, si elles sont composées avec la vitrine. Leurs dimensions sont à déterminer en fonction de la composition de façade.

Sont interdits : les enseignes aux étages, apposées sur un balcon ou sur des éléments de détails architecturaux intéressants.

Pu.5-17. Terrasses couvertes et bannes

La création de terrasses couvertes est interdite si elle n'est pas intégrée dans un projet particulier d'aménagement d'ensemble d'espace public. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent présenter une qualité architecturale satisfaisante et être cohérentes entre elles (nature et couleur du matériau de menuiseries) et avec l'architecture du bâtiment dans lequel elles s'insèrent.

Les bannes et stores doivent répondre à la trame architecturale de la façade. Elles doivent être à projection et en tableau des baies, être ajustées à la largeur de chaque vitrine. Les bannes capotes sont à éviter.

Sont interdits : les bannes ou stores aux étages.

Pu.5-18 à 20. INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE ET EN TOITURE

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

Pu.5-18. Réseaux aériens et coffrets

Les réseaux aériens (en particulier, téléphoniques et électriques) doivent à terme être supprimés. 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.

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles.

Si des transformateurs EDF moyenne basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les édifices ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

Pu.5-19. Antennes et paraboles

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

La présence des antennes de télévision et des coupôles de réception par satellite est soumise aux règles de principes suivantes :

- * Les antennes de télévision et coupôles éventuelles (dimensions réduites) sont limitées à une par immeuble (même si celui-ci comporte plusieurs logements) et sont à placer de manière à être les moins visibles possibles de l'espace public et des différents points de vue de la ville (notamment du littoral) ;

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

Pu.5-20. Eléments techniques en toiture et en façade

Les appareils de climatisation apparents sont interdits, en façade et en toiture à moins de 3 mètres de l'égout. Le climatiseur ne peut, en outre, remplacer une menuiserie. L'installation de la climatisation par des appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou des combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades. Un habillage spécifique peut être demandé.

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

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

PU.6. INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

La question de la réhabilitation énergétique du bâti ancien est délicate lorsqu'elle suppose une intervention sur du patrimoine architectural et urbain. L'objectif est d'apporter des améliorations sans pour autant dénaturer les atouts patrimoniaux. Les situations sont très variées selon les types d'architecture et d'urbanisation. Et les mesures de rénovation classiques doivent être adaptées à chaque cas particulier. Pour plus de détails sur les solutions possibles, il convient de se reporter aux Recommandations contenues dans le Rapport de Présentation (approche environnementale) qui définissent les améliorations possibles en ordre de pertinence et d'efficacité :

- amélioration de l'isolation des combles et des planchers bas,
- amélioration de l'isolation des murs,
- restauration et remplacement des ouvertures quand cela est nécessaire,
- ajout d'une serre ou d'une véranda,
- amélioration de l'éclairage (naturel et artificiel),
- amélioration ou installation des dispositifs de régulation (chaudière en particulier),
- installation de capteurs solaires.

Pu.6-1. Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques

La pose de panneaux solaires sur les édifices soumis à une protection architecturale ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et sous réserve d'une solution architecturale satisfaisante. Il sera souvent plus judicieux de les placer sur un appentis ou une annexe.

Sur les édifices soumis à une protection urbaine et sur les immeubles non protégés, les panneaux solaires sont autorisés dans la limite des prescriptions suivantes :

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

La pose de capteurs à tubes est interdite sur les toitures à forte pente.

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

Pu.6-2. 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades doit faire l'objet d'une réflexion architecturale. Ces dispositifs sont a priori interdits sur les édifices soumis à une protection architecturale, sauf s'il s'agit de recomposer l'architecture d'une façade de moindre intérêt.

Pour les autres immeubles, ils ne peuvent être admis que sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'édifice concerné et discret dans le paysage de la rue. En particulier, ces dispositifs sont à proscrire dans les « séquences urbaines remarquables » faisant l'objet d'une protection d'ensemble.

Pu.6-3. Isolation par l'extérieur

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

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

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

L'isolation par l'extérieur des édifices protégés (protections forte, architecturale et urbaine) est interdite.

ADAPTATIONS MINEURES : Les façades secondaires ou arrière non visibles du domaine public ou du littoral peuvent faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle si le projet garantit une qualité architecturale et une insertion satisfaisante.

Sur les édifices non protégés ou les nouvelles constructions, le doublage des façades ne peut être admis que si le traitement architectural est discret et satisfaisant pour la continuité du paysage urbain. Le traitement extérieur des façades doit alors être

enduit ou constitué de bardage bois, le choix de ce traitement extérieur peut être imposé en fonction de l'environnement. Un débord de toit doit être conservé.

Dans tous les cas, un doublage de façade ne peut avancer de plus de 12 cm sur l'espace public en rez-de-chaussée, sous réserve du maintien de l'accessibilité et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m à partir du sol.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les toitures terrasses.

Pu.6-4. Renouvellement des menuiseries

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade de façon à en respecter la cohérence architecturale, sauf si la restauration est parfaitement à l'identique (forme, dessin et matériau). Les menuiseries doivent être en bois peint ; les autres matériaux ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel -sur les édifices non soumis à une protection architecturale- s'ils ne dénaturent pas l'architecture.

Sont interdits :

- les doubles fenêtres ou survitrages extérieurs qui dénaturent la qualité architecturale ou la cohérence de l'ensemble urbain ;
- les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants (épaisseur des montants trop importante).

Pour mémoire, les édifices protégés font l'objet de prescriptions spécifiques concernant les menuiseries, il convient de s'y reporter à l'article Pu.5-13. Doivent également servir de support à la réflexion les Recommandations contenues dans le Rapport de Présentation (volet Environnemental).

Pu.6-5. Eoliennes domestiques

L'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble du périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Pu.6-6. Pompes à chaleur – géothermie et aérothermie

Les installations de pompes à chaleur doivent respecter les prescriptions d'intégration des ouvrages techniques définies à l'article Pu 5-18 à 20.

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

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

PU.7. QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS

Pu.7-1. Espaces publics

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces. Il s'agit non seulement de conserver mais d'affirmer le caractère des places, des avenues, des rues étroites et traverses, par des aménagements appropriés : implantation de petits éléments construits et du mobilier urbain, plantations raisonnées, entretien régulier des espaces verts et alignements d'arbres, organisation du stationnement, etc.

Cette exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie, mais aussi son profil en travers, y compris les façades et les murs qui la bordent ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées. De même, l'exigence de qualité porte sur la signalisation et le mobilier urbain, qui doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public.

Les voies existantes ne doivent pas être élargies, sauf dans le cas exceptionnel d'un projet global. Les profils de ces voies sont à conserver lorsqu'ils sont de qualité. En particulier, les limites construites entre la rue et les parcelles privées ou publiques sont à maintenir (haies, fossés, talus et éventuels murs de maçonnerie traditionnelle) ou reconstituées si cela est nécessaire.

Les matériaux locaux tels que terre cuite, granite, schiste et porphyre sont à privilégier.

Le choix des plantations doit s'appuyer sur la palette végétale existante : tilleuls, marronniers, platanes, mais aussi chênes verts, pins maritimes et cyprès de Lambert (dans un esprit plus maritime). Il est important de limiter les essences exotiques qui ne sont pas adaptées au contexte (à la faune & flore locale) et de privilégier les essences locales (cf Pu.7-4.) et la diversification des espèces pour favoriser la biodiversité.

Un maximum de perméabilité des sols doit être recherché pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols). Le pavé à joint large par exemple est un matériau circulaire, perméable, et favorable à la biodiversité (des petites mousses ou autres peuvent s'implanter de manière spontanée dans les joints des pavés).

Dans la continuité du plan de désherbage déjà établi sur la commune (Mai 2013), l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts doit être limité et raisonné, afin de laisser la flore spontanée se développer (voir chapitre 5 du diagnostic environnemental).

LA CHAUSSEE DU PAYS DE RETZ

Le traitement du centre-bourg fait l'objet d'un schéma global d'aménagement auquel il convient de se reporter.

LE GRAND AXE DES MOUTIERS A PORNIC

L'aménagement du grand axe « rues de Pornic, Clémenceau, Maréchal Foch, Alsace Lorraine et des Moutiers » doit faire l'objet d'une réflexion globale et s'assurer d'une qualité de traitement des sols (et notamment des espaces piétons), de plantations et de mobilier urbain.

La traversée de cet axe d'un bout à l'autre de la commune est animée par des ouvertures paysagères sur la mer (parking des cèdres, Bellevue et avenues, espaces verts de la Croix Lucas, de Crève-Cœur, etc.) ou sur le paysage rural (La Rinais) qui doivent être préservées et mises en valeur.

LES AVENUES RIVERAINES

Les avenues doivent conserver un caractère riverain grâce à un traitement sobre du sol, avec des fils d'eau latéraux en pierres ou galets et des accès à la plage traités avec soin.

LES CHEMINS RURAUX

Pour préserver le paysage rural de La Bernerie-en-Retz, il convient de respecter le profil traditionnel des chemins et petites voies : bas-côtés enherbés, fossés, sans trottoirs.

LES ANCIENS COMMUNS DE VILLAGES

Associé à chaque entité rurale ancienne, l'espace des anciens communs doit être conservé libre de constructions, sauf petits ouvrages de types, puits, fontaines, jardinières, bancs, petits jeux pour enfants qui encourageront son usage collectif. Il doit être soigneusement entretenu à la fois pour permettre cet usage collectif et pour mettre plus en valeur les façades qui l'entourent.

Cet espace doit rester pas ou peu planté, et dans le cas de plantations, celles-ci doivent répondre à un souci d'unité en termes de palette végétale en se référant aux recommandations du CAUE : ambiance rurale (chêne pédonculé, frêne, aubépine), ambiance village (tilleuls, marronniers, platanes), ambiance bord de mer (cyprès de Lambert, chênes verts)... Dans tous les cas, les arbres s'ils sont à l'échelle de l'espace (un seul arbre majestueux ou alignement par exemple), sont plus intéressants que les bosquets qui occupent l'espace au sol et restreignent son appropriation.

Pu.7-2. Espaces libres et plantations des espaces privés

Les orientations des édifices anciens étant variées, elles ne sont pas toujours optimums pour obtenir en hiver un meilleur ensoleillement et une protection aux vents, et en été, une limitation de l'ensoleillement et une ventilation naturelle. Pour améliorer la situation, il est important de protéger les constructions par des haies brise-vent ou des arbres persistants, ou encore d'installer des systèmes tels que brise-soleil sur les vérandas, sans dénaturer la composition architecturale et urbaine.

Les prescriptions suivantes s'appliquent en l'absence de protections du patrimoine végétal sur la parcelle concernée par le projet ; une certaine souplesse peut en revanche être accordée pour les jardins (non identifiés comme remarquable) en arrière des constructions et sans impact sur l'espace public ou littoral.

Pour conserver la dominante végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, d'extension d'édifices existants ou de constructions neuves, d'aménager un espace planté en arrière de la construction principale, et si cette construction est édifiée en retrait de l'espace public, en avant de la construction. Ces espaces libres plantés peuvent toutefois être réduits lorsqu'il est nécessaire de maintenir une continuité urbaine dense des îlots centraux du bourg notamment.

Les arbres plantés doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale de La Bernerie, telle qu'elle est listée dans le Rapport de Présentation ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

L'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts doit être limité et raisonné.

Pour mémoire, l'abattage d'un arbre dans le périmètre de l'AVAP nécessite l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Une compensation (par de nouvelles plantations) peut être imposée dans certains cas.

Pu.7-3. Traitement des espaces de stationnement

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

Les stationnements doivent obligatoirement être séparés de la voie et hors de la vue des passants. Aussi, la création de nouveaux stationnements privés sur certaines parcelles peut être interdite. Dans tous les cas, il peut être exigé de mieux intégrer la voiture dans cet environnement par une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations par exemple.

Un maximum de perméabilité des sols doit être recherché pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols). Le pavé à joint large par exemple est un matériau circulaire, perméable, et favorable à la biodiversité (des petites mousses ou autres peuvent s'implanter de manière spontanée dans les joints des pavés).

Sont interdits :

- la création de garage couvert en rez-de-chaussée dans les rues trop étroites (lorsque la faible largeur de rue implique un élargissement des portails d'accès) ;
- la suppression d'un mur de clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue.

Pu.7-4. Liste des essences traditionnelles de référence

La liste des essences traditionnelles doit guider les projets de plantation (selon les différents types de paysage décrits dans le Diagnostic) :

*Le paysage rural est marqué par un élément fort : le Chêne pédonculé, les lignes boisées sont également constituées par le Frêne, l'Aubépine, le Saule marsault (l'orme en disparition). Il se structure de haies bocagères plantées généralement sur un talus et composées de ces arbres et d'essences arbustives comme le Prunellier, le Genêt à balai, l'Ajonc.

*L'esprit du centre bourg est caractérisé par un paysage mixte « campagne » et « bord de mer » issu de son histoire. Le premier se retrouve dans les essences plantées avant le développement de la station et portant la mémoire de la tradition rurale, que ce soit les plantations des jardins, ou celles de l'espace public notamment des places centrales. On trouve principalement le platane (place de l'école) et le Marronnier (Rue Jean du Plessis de Grénédan) sur les espaces publics, et dans les jardins, le Tilleul, le Marronnier, le Figuier, et les Arbres fruitiers (nombreux vergers). L'esprit « bord de mer » se caractérise par des plantations plus récentes notamment dans le square Thibaut et la place du Marché : Pins, Cyprès de Lambert, et Chênes verts.

*Le caractère balnéaire, ambiance bord de mer, tient sa singularité de sa végétation couchée par les vents marins. Le cyprès de Lambert est l'essence dominante, introduit il y a seulement une centaine d'années, il s'impose dans le paysage de la commune perçu de la côte. Le chêne vert est également un arbre important de l'identité de La Bernerie-en-Retz, on le retrouve aussi bien en arrière des terres qu'en bordure littorale. Caractéristiques de la côte Atlantique, le Pin maritime et le Pin de Monterey sont également très présents sur la commune. En massifs arbustifs, on trouve en première ligne des espèces denses comme le Chalef (type d'Eleagnus), le Fusain, et l'Arroche de mer (ou Atriplex) qui protègent le reste du jardin des vents marins. En arrière de ces plantations des espèces plus décoratives peuvent ainsi se développer : Laurier sauce et filaire en sous-bois, Laurier-tin, Arbousier, Camélia, rhododendron, Laurier rose, Rosier, Glycines, Rose trémière, Arbre fruitier ou encore pour le côté exotique, Palmier, Phoenix, Aloès et Yucca.

Pu.7-5 à 7. INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE VEGETAL PROTEGE

Pu.7-5. Axes de vue vers la mer et vers l'église

Les échappées visuelles vers la mer et les vues lointaines des monuments (église, La Gressière, La Voruzerie, mairie) figurent au Plan Réglementaire sous forme de longues flèches, qui représentent des axes de vue à préserver pour la qualité et l'identité de La Bernerie.

Il s'agit d'un tracé de principe qui génère un cône de vue plus ou moins large, parfois ces vues lointaines profitent du relief (dans ce cas, l'espace n'est pas toujours dégagé au sol). Le rapport de présentation contient les photos de ces vues lointaines au moment de la rédaction de ce document, l'objectif est a minima de préserver ces vues et, si possible, d'améliorer l'état actuel de ces espaces.

Ces axes de vue font l'objet de prescriptions spécifiques pour un contrôle de leur qualité, il s'agit de :

- mettre en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent (souci de composition harmonieuse des clôtures, qualité de traitement des sols, volumétries préservées, qualité des enseignes, enterrement des réseaux aériens) ;
- d'éviter toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière (implantation et/ou hauteur) peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant parfois (pour un cône de vue plus étroit).

Si ces vues ne sont plus dégagées aujourd'hui (encombrées de végétation ou de constructions), il s'agit de recomposer l'espace pour retrouver une échappée visuelle (même réduite).

Dans une logique de covisibilité, il convient aussi d'apporter une attention particulière aux vues depuis le clocher de l'église et depuis le littoral.

Pu.7-6. Boisements et arbres remarquables

Il n'est pas autorisé de modifier les boisements et les alignements d'arbres repérés au Plan Réglementaire sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré. Les arbres, haies et boisements protégés doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) et en cohérence avec le paysage environnant.

Pu.7-7. Parcs et jardins remarquables (ou à composer)

Les « jardins remarquables » sont des jardins composés ou à composer avec l'édifice qu'il accompagne dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager. Tout projet sur la parcelle doit être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être divisés.

Les dispositions d'origine du jardin si elles sont connues (documents anciens) doivent être une base d'inspiration pour le projet tant en terme de composition qu'en terme d'essences plantées (cf. article Pu 7-4.).

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) y sont interdits, sauf autorisation exceptionnelle liée à un projet global. Seules des constructions de taille modeste, à savoir des extensions mineures ou des annexes, peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'esprit du lieu et ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

Lorsqu'il s'agit d'édifices accueillant du public et nécessitant du stationnement en surface, il est exigé de mieux intégrer la voiture dans cet environnement par une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations par exemple.

S'agissant d'espaces privés souvent en cœur d'îlot, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux peuvent donc être exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.

Pu.7-8 à 9. CLOTURES

Pu.7-8. Clôtures existantes

Les haies, talus, et murs et murets existants présentant une certaine qualité doivent être maintenus, soigneusement entretenus et si nécessaire restitués. Les murs doivent être peints ou enduits dans une teinte en harmonie avec la construction.

Les percements des entrées dans les murs de clôture doivent être fermés d'un portail de bois plein ou d'une grille en ferronnerie ; ces éléments doivent être d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée. Lorsqu'il s'agit d'un mur de grande hauteur, la réalisation d'un porche permettant de maintenir la continuité du mur peut être imposée.

Pu.7-8.1. LES MURS HAUTS TRADITIONNELS

Les murs de clôture des grandes propriétés sont traditionnellement en moellons de calcaire hourdés à la chaux ou bien enduits, d'une hauteur maximale de 2 mètres et dont l'entrée est encadrée par des piles et fermée par un portail.

La restauration doit être faite dans les règles de l'art. Si cela est nécessaire, il est possible de reconstruire un mur de ce type à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits traditionnels.

Les piles d'entrée doivent être réalisées en harmonie avec le mur, et les portails doivent présenter des proportions équilibrées (trop souvent de hauteur trop faible par rapport au mur et aux piles qui l'encadrent).

L'ouverture ponctuelle d'un mur de clôture existant peut être autorisée sous réserve d'une dimension raisonnée et d'un traitement de l'entrée en harmonie avec l'ensemble de la clôture (piles d'entrées traditionnelles).

Pu.7-8.2. LES MURETS SURMONTES DE GRILLES EN AVANT DES FAÇADES

Les murets et grilles fermant l'espace du jardinet en avant d'une façade ne doivent pas être supprimés et être soigneusement entretenus. Les grilles doivent être peintes (sablage + peinture anti-rouille + 2 couches de peinture).

Si ces clôtures doivent être reconstituées, les murets ne peuvent excéder 0,80 mètre de hauteur et la hauteur totale à partir du sol (muret + grille) ne doit pas dépasser 1,40 mètre.

Les panneaux pleins et opaques remplaçant les grilles sont interdits dans les « séquences urbaines remarquables » et sur les clôtures repérées au Plan réglementaire.

Pu.7-8.3. LES ELEMENTS PREFABRIQUES (NOTAMMENT CLOTURES BETON DES ANNEES 1930)

Les éléments de clôture ajourés en ciment ou béton, s'ils correspondent à l'époque de construction de la maison (années 1930-50), sont à conserver et à restaurer avec les techniques d'origine. Ils doivent obligatoirement être peints en blanc.

Pu.7-9. Réalisation de clôture(s)

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants (en particulier avec la typologie de la construction). S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture peut être imposé pour l'ensemble des constructions.

Elles doivent être sous forme de murs de maçonnerie en pierres de pays brutes ou en maçonnerie enduite, de talus empierrés, ou de haies. Les haies peuvent être doublées si nécessaire d'un grillage, qui doit alors être implanté en arrière de la limite de propriété, de façon à ce que des plantations soient disposées côté espace public.

Pour la plantation de haies, il convient de privilégier un mélange de diverses espèces de façon à favoriser une diversité biologique. La liste des essences contenue dans l'article Pu 7-4 doit servir de référence à tout projet de plantation. On distingue trois types de haies : bocagère, maritime et urbaine. La haie bocagère est adaptée aux territoires situés en arrière du littoral dans un paysage plus rural (La Gressière, La Rinais), la haie de type maritime concerne tous les édifices d'influence balnéaire, dont les fonds de jardin donnant sur la mer doivent être constitués d'une haie aux espèces résistantes et denses pour protéger le reste du jardin, enfin le dernier type de haie correspond au paysage de la rue dans un contexte urbain.

Sont interdits :

- les éléments de clôture en PVC ou matériau similaire ;
- les éléments de clôture en bois lasuré ou vernis ;
- les éléments de clôture pleins tels que panneaux de béton avec piliers préfabriqués, ou claustras en bois ;
- les finitions d'enduit gratté ;
- les piliers en fausses pierres ou fausses briques.

CLOTURES DE TYPE RURAL



En milieu rural, les clôtures ont une importance fondamentale pour la qualité du paysage.

Qu'elles soient hautes ou basses, il convient d'employer ou de restaurer les maçonneries en pierres sèches et d'y ajouter des plantations qui constitueront une haie bocagère (voir la liste des essences – Pu7-4). La végétation saura aisément compléter ces murs.

Les murs sont enduits lorsqu'il s'agit d'une ancienne maison noble.

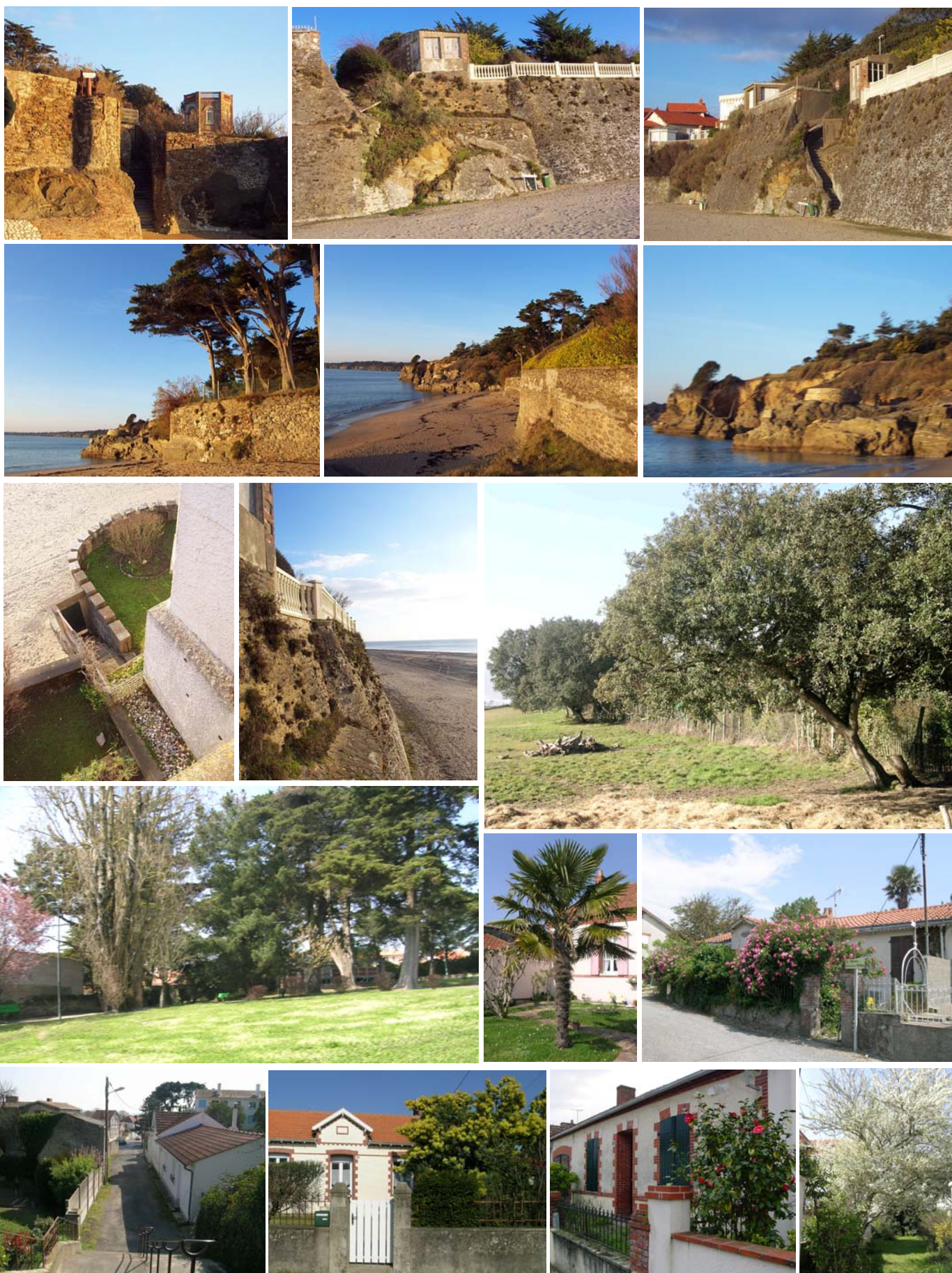
Le thème de l'entrée peut être développé comme en tissu urbain, avec des piles d'entrée en pierres éventuellement ornée de briques et un portail d'entrée de proportion adaptée à la hauteur des piles. S'il doit être réalisé des marches, un banc ou autre élément de ce type, il convient de réemployer la pierre locale.

CLOTURES DE TYPE URBAIN



En milieu urbain, les éléments de clôture doivent à la fois protéger la maison et le jardin, et relier les constructions entre elles pour assurer une continuité bâtie. Plusieurs solutions sont possibles, à déterminer en fonction de la construction et son environnement : muret+grille, claustras, haie taillée, petit portail ou grande grille d'entrée entre deux piles personnalisées.

PATRIMOINE PAYSAGER



TITRE 3.

PRESCRIPTIONS DU SECTEUR Pn

PATRIMOINE NATUREL

PN.1- CARACTERE DU SECTEUR ET LOCALISATION

PN.2 - OCCUPATION DU SOL

PN.3- IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

PN.4- HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

PN.5- QUALITE DE L'ARCHITECTURE

➤ *Renvoi aux dispositions de l'article Pu.5 et Pu.6*

PN.6- QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS

Pn.6-1. Règles générales

➤ *Renvoi aux dispositions de l'article Pu.7*

Pn.6-2. Frange littorale et sentier des douaniers

Pn.6-3. Plantations dans les grands espaces paysagers

Pn.6-4. Clôtures

PN.7- PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LE SECTEUR DE PATRIMOINE MARITIME, PnM

PN.1. CARACTERE DU SECTEUR ET LOCALISATION

La zone de Patrimoine naturel, recouvre les zones naturelles de la commune qui ont un intérêt patrimonial, certains de ces secteurs contiennent des belles villas protégées, il s'agit :

- * des espaces naturels sensibles en bord de mer : devant les plages Maxence et de La Croix Lucas ;
- * de la bordure littorale (sentier des Douaniers) de la Boutinardièrre à l'Avenue de l'Océan et le long de la plage de La Croix Lucas ;
- * des anciens domaines agricoles : La Rinais, et les terres qui entourent l'ancienne forteresse de La Gressière ;
- * de la zone littorale maritime (du trait de côte jusqu'à 300 mètres en mer) qui fait l'objet d'une zone spécifique Pm.

Les prescriptions de ce secteur visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, prairies) qui font la qualité des paysages existants. Elles consistent à maintenir ou à reconstituer les ensembles végétaux ou les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti, et maîtriser l'impact des quelques constructions qui pourraient s'y implanter dans le cadre d'activités maritimes, touristiques voire agricole.

PN.2. OCCUPATION DU SOL

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site peut être refusée, en particulier la réalisation de programmes de réhabilitation ou d'extension incompatibles avec le respect de l'architecture d'un édifice protégé ou des paysages concernés.

Les constructions nouvelles sont a priori interdites à l'exception des constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels ou le développement des loisirs ou d'éventuelles évolutions d'édifices existants (extensions), dans la mesure où ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement naturel et paysager et ne mettent pas en péril la perception des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'AVAP.

Le stationnement des caravanes et camping-cars, dépôts de véhicules, ferrailles, combustibles et déchets sont interdits, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs de type mobil-homes ou chalets.

PN.3. IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions isolées sont a priori interdites. S'il est démontré qu'il n'existe pas d'autre solution, elles peuvent exceptionnellement être acceptées sous réserve que leur impact dans le paysage puisse être rendu suffisamment discret par des dispositifs paysagers (intégration dans le relief, réalisation de haies ou de boisements prolongeant les structures végétales). Dans tous les cas, les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer au mieux dans les structures paysagères existantes, c'est-à-dire, d'une manière générale, à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité des haies ou masses boisées existantes.

Quelques extensions d'édifices peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les principes d'implantation et de plans masse déjà existants, et qu'elles ne conduisent pas à un déboisement. Dans ce cas, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article Pu.5-5 à 7.

PN.4. HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Aucune construction nouvelle ne doit perturber la silhouette de la ville à partir du large.

La hauteur de toute nouvelle construction doit donc rester inférieure (voire égale) à celle des édifices voisins.

Si cette hauteur doit être supérieure, une étude de silhouette intégrant la plantation de végétaux de grande taille doit être produite pour l'ensemble des constructions du groupement bâti. Une attention toute particulière est à apporter dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard, front de mer,...).

PN. 5. QUALITE DE L'ARCHITECTURE

Les nouvelles constructions peuvent être réalisées avec les matériaux des édifices traditionnels (pierres sèches et tuiles canal) ou faire l'objet d'une écriture architecturale contemporaine avec, dans ce cas, une préférence pour le bois. D'une manière générale, les couleurs et matériaux des constructions doivent être choisis dans un souci d'harmonie avec les teintes et les caractéristiques du paysage dans lequel le projet s'insère.

Sont interdits : tous matériaux dont l'aspect rend la construction trop présente dans le paysage : tôle galvanisée, bois vernis, couleurs très claires à proximité d'un boisement (beige, blanc, gris clair,...).

Il convient de se reporter aux prescriptions architecturales des articles Pu.5 et Pu.6.

PN.6. QUALITE DES ESPACES LIBRES, JARDINS ET PLANTATIONS

Pn.6-1. Règles générales

Pour mémoire, l'abattage d'un arbre dans le périmètre de l'AVAP nécessite l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Une compensation (par de nouvelles plantations) peut être imposée dans certains cas.

En complément de ce qui suit, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article Pu.7.

Pn.6-2. Frange littorale et sentier des douaniers

Le caractère naturel de la zone littorale doit être préservé, ainsi tous les éléments qui composent le paysage (boisements, clôtures, murs et perrés, haies) doivent être maintenus et soigneusement entretenus, voire améliorés.

La végétation et la faune sur ce secteur sont riches mais fragiles, il est donc important de protéger ces espaces des dégradations, notamment en canalisant les cheminements sur les sentiers dont la structure a été aménagée à cet effet. Un des enjeux au titre Natura 2000 sur la commune concerne le massif d'Hermelles de la Boutinardière, afin de le préserver, le piétinement de cet habitat est à éviter. La végétation située sur la frange littorale est également importante pour limiter les dégradations climatiques, comme l'écume de mer par exemple sur les falaises qui est utilisée pour limiter l'érosion du sol.

Il convient de se reporter au projet « Restauration et Aménagement du chemin piéton littoral » et ses recommandations par Phytolab.

Pn.6-3. Plantations dans les grands espaces paysagers

Les grands espaces paysagers sont à maintenir dans leur esprit d'ouverture sur la mer, ils ne doivent pas être encombrés de plantations trop denses ou de haies continues parallèles à la côte.

Les structures végétales peuvent être complétées, sous réserve qu'elles n'entravent pas les fenêtres visuelles vers la mer. Les plantations doivent se limiter à des arbres hauts qui laissent passer la vue (cyprès de Lambert) et éventuellement quelques bosquets (chênes verts par exemple).

Les limites extérieures de ces secteurs peuvent être plus densément plantées voire même peuvent être complétées de murs en maçonnerie de pierre de pays.

Pn.6-4. Clôtures

Les haies, talus, et murs existants doivent être maintenus, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstruits dans les conditions décrites à l'article Pu.7-7. De même, les nouvelles clôtures doivent respecter les conditions décrites à l'article Pu.7-8.

Les clôtures des jardins donnant sur le littoral ne peuvent être traitées sous forme de brandes qu'à titre provisoire, en attendant que la végétation soit suffisamment étoffée pour protéger le jardin des vents marins et des vues.

Sont interdits :

- les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de type palplanches de béton, claustras en bois, et tout support trop visible à partir du large,
- les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC,
- les grillages non doublés d'une haie,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

PN.7. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LE SECTEUR DE PATRIMOINE MARITIME , PNM

Dans ce secteur, il s'agit à la fois de restaurer les pêcheries existantes encore en activité, les anciens murs, les escaliers et les perrés existants, et d'entretenir tout ce qui constitue l'univers végétal de la côte (végétation, sentier des douaniers, jardins sur perrés).

Les vestiges (mâts ou plateforme béton) des pêcheries laissées à l'abandon doivent être évacués pour redonner à la côte son caractère naturel ; de nouvelles pêcheries peuvent être implantées à condition qu'elles respectent les dimensions et matériaux de celles existantes (architectures de bois).

Les écluses à poissons existantes, constituant le paysage côtier de la Bernerie-en-Retz depuis de nombreuses années, doivent être préservées et restaurées. Elles représentent à la fois un patrimoine de construction maritime et un savoir-faire particulier en matière de techniques de pêche à pied. De plus, l'effet brise-lame de ces écluses leur donne un rôle de protection du littoral.

ANNEXES

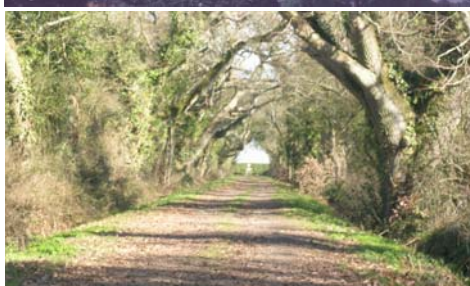
DOCUMENT 1 :

ILLUSTRATIONS DU PATRIMOINE BATI PROTEGE

**Patrimoine remarquable et
points de repère de la commune
1 :
L'EGLISE NOTRE-DAME**



**Patrimoine remarquable et
points de repère de la commune
3 : LA GRESSIERE**

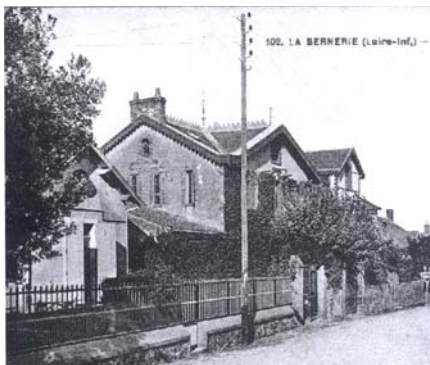


**Patrimoine remarquable
et points de repère
de la commune
2 : LA GARE**



**Patrimoine
remarquable
et
points de repère
de la commune
4 :
LA VORUZERIE**

SEQUENCES URBAINES REMARQUABLES (protection d'ensemble)
– ambiances pittoresques cartes postales du début de siècle



Rue des Carrés



Avenues de la mer

ANNEXES

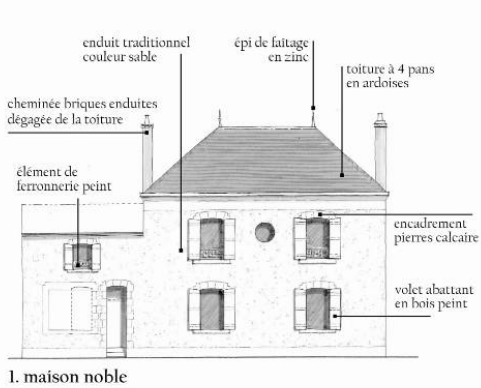
DOCUMENT 2 :

ILLUSTRATION DE LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

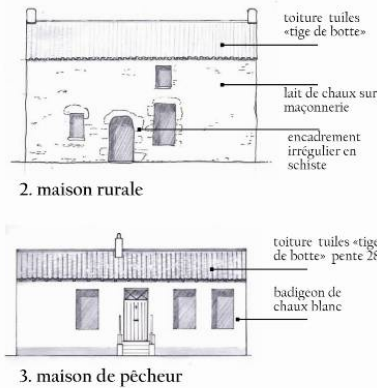
Classification des types architecturaux rencontrés à La Bernerie-en-Retz (pour mémoire) :

- A. L'architecture rurale traditionnelle sur la période XVIII-XIX^e siècles : anciennes maisons de maîtres et maisons rurales ;
- B. Les premiers ensembles urbains sur la période fin XVIII^e et XIX^e siècles : habitat du bourg et des villages (agricoles ou pêcheurs) ;
- C. L'architecture de la Belle Epoque sur la période 1870-1914 : grandes villégiatures et villas du bord de mer ;
- D. L'habitat populaire de la station à partir de 1900 : les « chalets de vacances » ;
- E. Les nouvelles villégiatures à partir des années 1930 aux influences modernes Art Déco et néo-régionalistes.

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES



1. maison noble

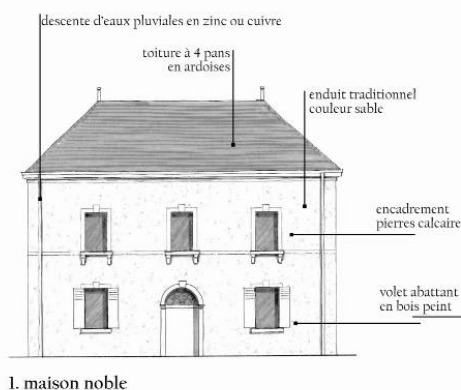


2. maison rurale

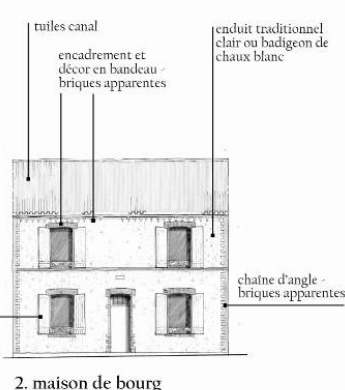
3. maison de pêcheur



CONSTRUCTIONS DE LA FIN DU XIX^e SIECLE



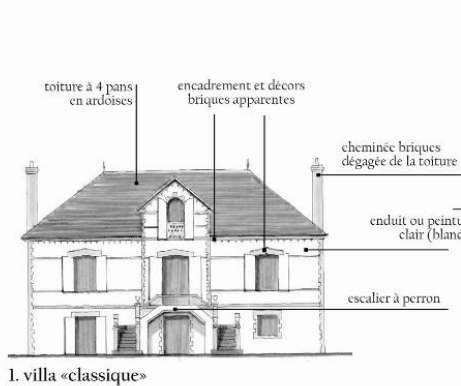
1. maison noble



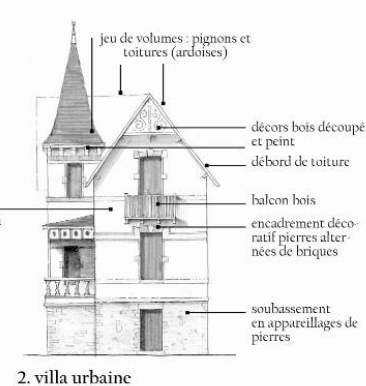
2. maison de bourg



CONSTRUCTIONS BALNEAIRES



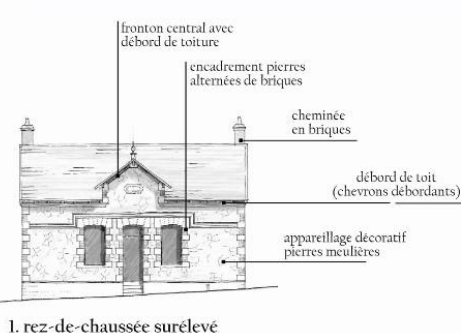
1. villa «classique»



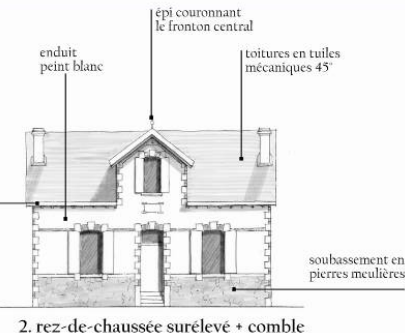
2. villa urbaine



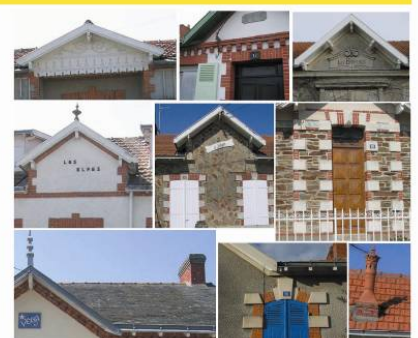
LES CHALETs BERNERIENS



1. rez-de-chaussée surélevé



2. rez-de-chaussée surélevé + comble



EDIFICES TRADITIONNELS ANTERIEURS A 1837 (cadastre napoléonien)

Dans les édifices traditionnels ruraux, plus la construction est modeste et plus les percements dans la façade sont composés de manière libre. Les deux maisons de maître du bourg datant du XVIII^e siècle présentent une composition de façade symétrique et des ouvertures aux proportions larges. Les constructions plus anciennes telles que La Rinais comportent des pierres d'encadrement plus irrégulières.

Les maçonneries sont en moellons de granite ou de schiste local avec des pierres d'encadrements elles aussi locales, ou de tuffeau pour les constructions les plus nobles. Les toitures sont en tuiles canal naturelles, les souches de cheminée sont en briquettes traditionnelles.

La façade est le plus souvent entièrement chaulée et parfois enduite sur les édifices nobles (l'enduit arrive au nu des pierres d'encadrements alors apparentes), ou encore la maçonnerie de moellons reste apparente lorsqu'il s'agit de simples dépendances.



L'HABITAT DU BOURG ET DES VILLAGES TYPE XIX^e SIECLE

Les constructions sont très importantes au XIX^e siècle : maisons bourgeoises isolée sur leur parcelle (à l'origine), maisons de bourg à étage (alignement) ou maisons basses de bourg souvent en léger retrait par rapport à la voie, maisons de pêcheurs, souvent alignées sur une petite rue et surélevée de 3 ou 4 marches, longères rurales dont on retrouve un seul exemple dans la ZPPAUP, dont le toit très pentu en raison d'un grenier est alors couvert en ardoises.

En revanche nombreuses sont celles qui ont été transformées à la fin de ce siècle pour leur donner un aspect balnéaire (principalement par l'ajout d'un décor de briques en façade). Les édifices témoignant vraiment de la période précédant le développement de la station sont donc peu répandues et demandent une attention particulière. Elles nécessitent un traitement sobre loin des fantaisies de l'architecture balnéaire.

* Les édifices les plus nobles sont principalement enduits, la composition de façade est réglée en travées, les baies sont mises en valeur par des encadrements en saillie. Les corniches, bandeaux et éléments sculptés apparaissent, ces éléments permettent de dater la construction. Ces maisons bourgeoises sont souvent couvertes avec de l'ardoise, elles présentent des toitures à quatre pentes et aux proportions importantes.

* Les maisons de bourg plus modestes sont généralement marquées par la brique, en encadrement, en chaînes d'angle, et éventuellement en cordon au milieu de la façade ou en partie supérieure, parfois doublée ou remplacée par une génoise en tuiles. Les éléments de corniche sont plus rares. Elles sont couvertes de tuiles canal.

* Les maisons de pêcheurs sont plus modestes, la composition de façade est très libre, généralement limitée à deux percements en façade, une porte et une fenêtre, les matériaux sont traditionnels, pierre locale chaulée et tuile canal.



LES VILLEGIATURES DE LA BELLE EPOQUE

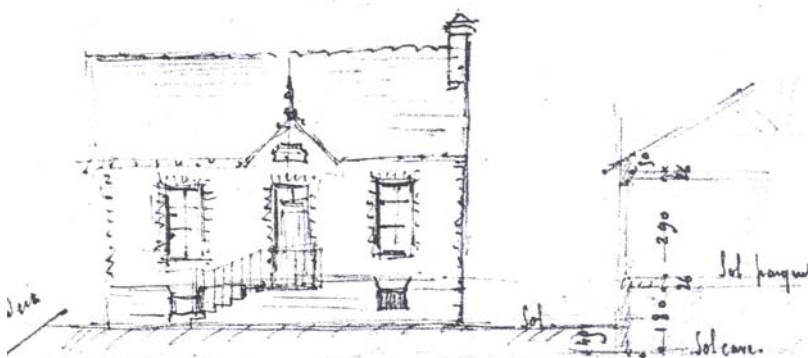


L'architecture balnéaire de La Bernerie-en-Retz est représentée à travers plusieurs types d'édifices :

- les villas créées à partir d'une maison plus ancienne : construction d'un volume élevé juxtaposé à une maison de pêcheurs ou ajout d'un décor de brique sur une maison de bourg,
- les premières villas classiques marquées par une composition symétrique avec un pignon central,
- les villas aux références classiques, simples dérivés des précédentes, avec une recherche plus approfondie de décors et d'imbrication de volumes (avant-corps, bow-window, jeux de balcons, ferme débordante,...)
- les villas aux références plus éclectiques : références aux cottages anglais, aux villas italiennes, aux maisons gothiques,...dont chacune a ses détails uniques, avec des matériaux spécifiques, et des formes d'ouvertures, de toitures, de souches de cheminée, etc.



L'HABITAT POPULAIRE DE LA STATION : LES CHALETS



CROQUIS : PLAN-FACADE D'UN CHALET A REZ-DE CHAUSSEE SURELEVE

Extraits des Notes d'Anne DUFLOS, Service Régional de l'Inventaire, centre documentation de l'Hôtel de Région

