
SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1 PREAMBULE	3
1.1 La nature de l'« urbanisme de projet »	3
1.2 Les étapes de l'instruction	5
1.3 La gestion du livret	6
2 PRINCIPES D'IMPLANTATION	7
2.1 Extraits du diagnostic du PLUiH	7
2.2 Illustration du règlement du PLUiH	7
2.3 Points de vigilance	8
2.4 Quelques zooms	9
3 VOLUMETRIE	11
3.1 Illustration du règlement du PLUiH	11
3.2 Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	12
3.3 Quelques zooms	13
4 COULEURS & MATERIAUX	16
4.1 Extraits du diagnostic du PLUiH	16
4.2 Illustration du règlement du PLUiH	16
4.3 Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	17
4.4 Quelques zooms	18
5 COMPOSITION & ARCHITECTURE	21
5.1 Extraits du diagnostic du PLUiH	21
5.2 Illustration du règlement du PLUiH	21
5.3 Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	22
5.4 Quelques zooms	23
6 LES LIMITES	25
6.1 Extraits du diagnostic du PLUiH	25
6.2 Illustration du règlement du PLUiH	25
6.3 Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	26
6.4 Quelques zooms	27
7 LE PATRIMOINE	32
7.1 Extraits du diagnostic du PLUiH	32
7.2 Illustration du règlement du PLUiH	33
7.3 Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	33
7.4 Quelques zooms	35
8 LES QUARTIERS OU MICRO-QUARTIER	36

8.1	Illustration du règlement du PLUiH	36
8.2	Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	37
8.3	Quelques zooms	37
9	ENVIRONNEMENT	39
9.1	Illustration du règlement du PLUiH	39
9.2	Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	39
9.3	Quelques zooms	41
10	LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	42
10.1	Illustration du règlement du PLUiH	42
10.2	Points de vigilance en lien avec l'insertion, l'identité et le développement	43
10.3	Quelques zooms	44

1 PREAMBULE

1.1 LA NATURE DE L'« URBANISME DE PROJET »

La volonté des élus : passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet

En cohérence avec le décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, la collectivité a fait le choix en matière de règlement de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet au sein **du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé par le conseil communautaire de la CC Saint-Fulgent – Les Essarts le 19 décembre 2019.**

En effet, l'idée de projet urbain évolue sans cesse, tentant de s'adapter à un environnement changeant et appelant des démarches innovantes. Parmi ces changements, il y a la multiplicité croissante des acteurs qui s'invitent dans le projet. **Désormais, l'urbanisme se doit d'être nécessairement le fruit d'une construction collective** où élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires, usagers et artistes conjuguent leur vision. Il s'agit donc de mieux définir les projets urbains, agricoles ou économiques en simplifiant la réglementation pour libérer l'initiative et construire mieux.

Le territoire de la Communauté de communes de Saint-Fulgent – Les Essarts étant essentiellement rural, la démarche de construction du projet a alors été d'envisager l'urbanisme de projet sur la globalité du territoire et non sur les seules zones urbaines. L'objectif des élus est de remettre le projet politique au centre des réflexions, pour **passer d'une logique normative à une culture de projet afin d'en faciliter la réalisation en coordonnant les procédures.**

La traduction réglementaire du projet d'urbanisme du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts n'est donc pas de remplir mécaniquement et réglementairement les articles mais bien de **laisser la place à un urbanisme négocié et concerté, fondé sur le dialogue et l'enrichissement collectif établis sur la base d'un véritable projet.** La partie réglementaire du PLUiH a donc été conçue dans « un esprit de clarification », ainsi seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes. Ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans lesquelles elles sont appliquées* ». (Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU).

Complémentairement, la mise en œuvre de ce *Guide pratique* poursuit cette perspective intentionnelle : celle de **l'accompagnement** des porteurs de projet dans leur diversité afin de **déployer un urbanisme** :

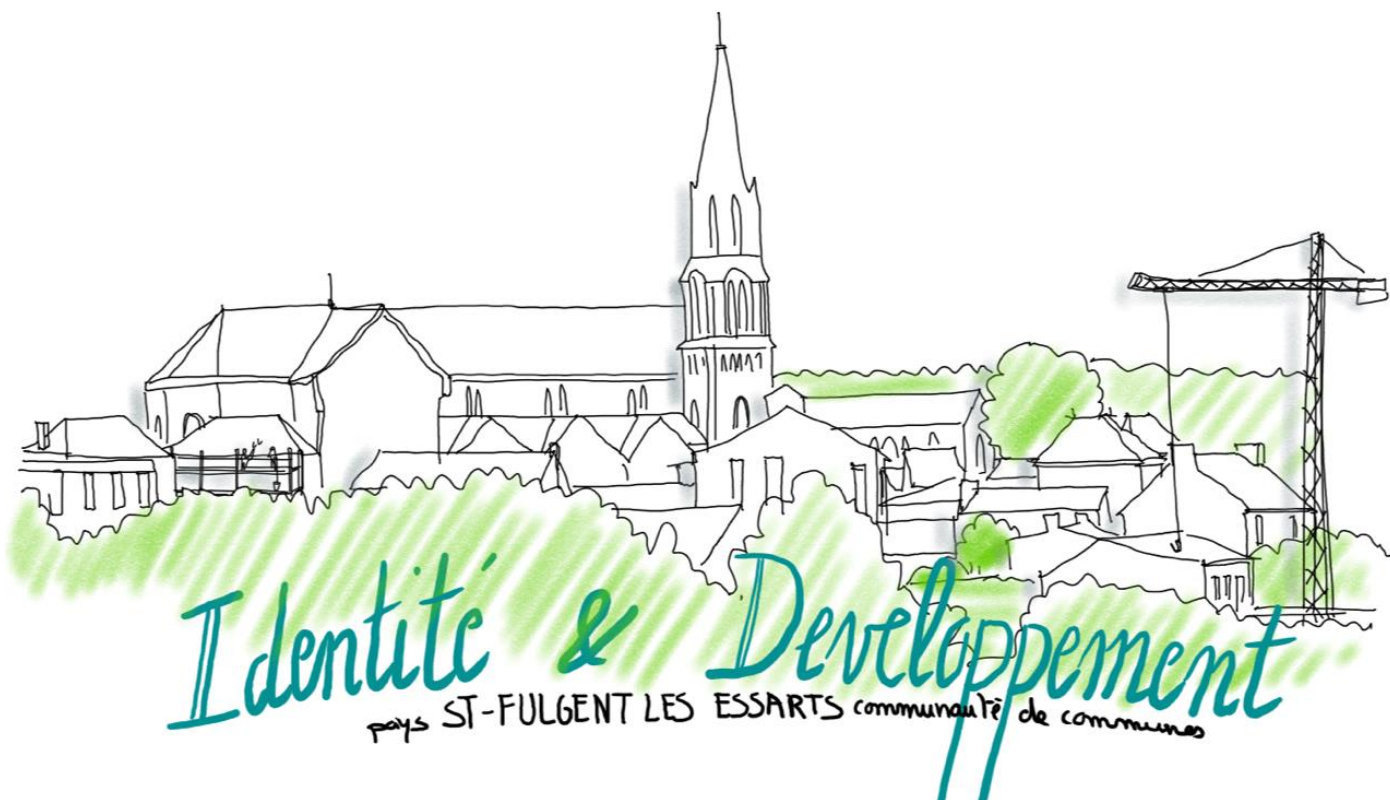
- **Contextualisé**, à l'appui d'un ensemble de sujets-clés identifiés par le territoire ;
- Qui prend en compte le facteur temporel et veille autant que possible à intégrer les enjeux de **réversibilité** : Il est aujourd'hui essentiel de penser la mutation ou la transformation future de ce que l'on aménage ou ce que l'on construit.

Intégration – Identité - Développement : une mise en relation du projet avec le contexte

Le principe-clé de cette démarche repose sur un raisonnement en projet global et non uniquement sur l'objet qu'est la construction. Cette approche d'ensemble, dite « holistique », est l'essence même de l'urbanisme de projet. La méthode de l'instruction implique d'intégrer dans la réflexion l'ensemble de principes tangibles (harmonie, cohérence, rapport à l'environnement immédiat...), éclairés dans les thèmes du recueil : principes d'implantation, volumétrie, couleurs et matériaux, compositions architecturales, limites, patrimoine, environnement. Cette capacité d'intégration relève aussi bien des différents éléments de composition du projet que de son immersion dans un environnement d'ensemble allant du site du projet au contexte territorial alentour.



L'objectif recherché par cette approche pragmatique et concertée – telle que définie dans les étapes de l'instruction ci-après – s'inscrit dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUiH. L'urbanisme de projet contribue à ce « nouveau cercle vertueux, facteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie ».

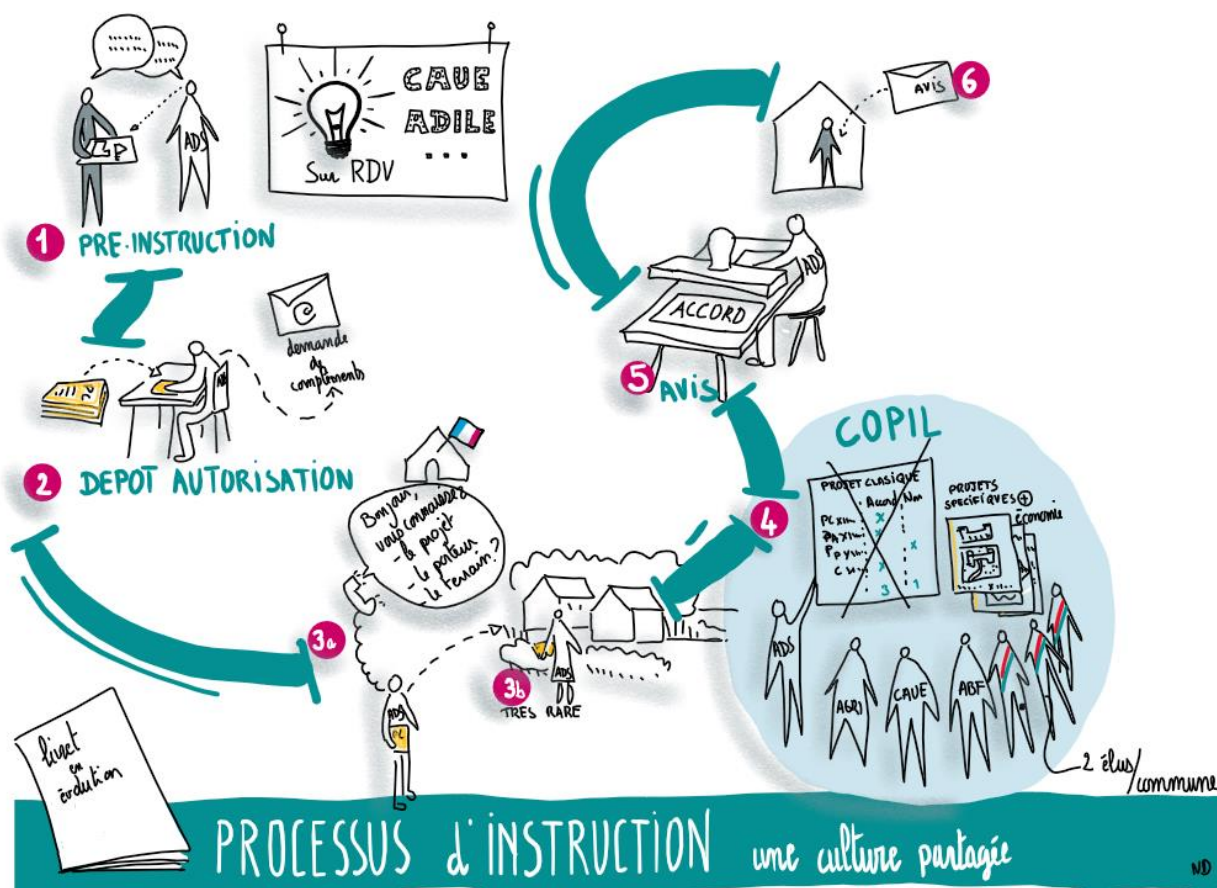


1.2 LES ETAPES DE L'INSTRUCTION

Un principe-clé : la montée en puissance de la pré-instruction

Les étapes de l'instruction sont initiées par une « **pré-instruction** » (étape 1). Cette première étape prend de l'ampleur dans le cadre de l'urbanisme de projet, au point de nécessiter au préalable un socle de « culture partagée ». C'est dans cette optique que ce « recueil » est constitué.

Le temps du « **COPIL instruction** » correspond à l'étape 4 pour échanger sur l'appréciation d'un projet au regard des points de vigilances ci-après. Les élus sont également sollicités à l'étape 3 pour enrichir autant que de besoin la connaissance du contexte du projet pour le service instructeur.

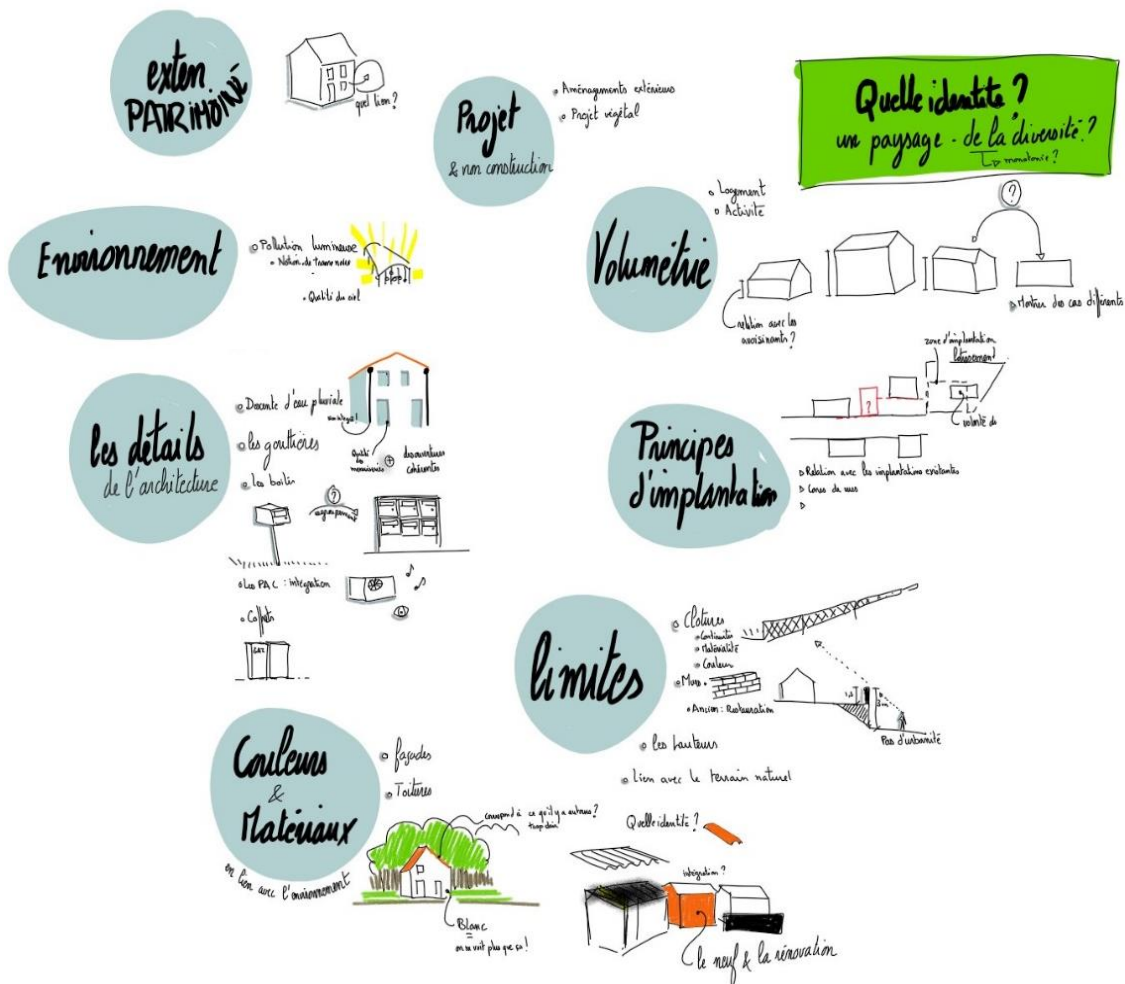


1.3 LA GESTION DU LIVRET

Une « constellation » de thèmes : la portée d'intervention à l'appui d'un livret évolutif

Le traitement des projets en phase d'instruction à l'appui de ce livret va venir questionner les principes d'application de l'urbanisme de projet. Cette réflexion participe à l'enrichissement du livret en complétant les thèmes inventoriés, ou en développant de nouvelles sections en réponse à des besoins spécifiques portant sur un sujet donné non inventorié ou, sur la typicité d'un site aux caractéristiques particulières.

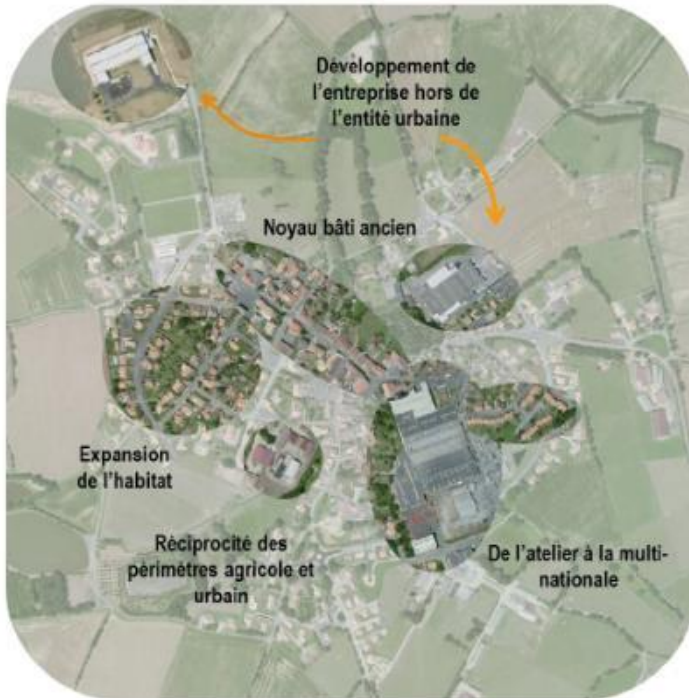
Dans cette perspective, le livret se veut évolutif. La récurrence des réponses apportées en instruction à l'égard du projet et ce, en fonction du livret, invitera à terme à une intégration partielle de ces éléments du livret dans le PLUIH à l'occasion des futures modifications du document d'urbanisme intercommunal.



Nota :  contre-exemple ;  Image à incorporer

2 PRINCIPES D'IMPLANTATION

2.1 EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLUIH



Sur le plan du maillage territorial, la Communauté de communes a connu une importante évolution. D'une structuration de la terre tournée uniquement sur l'usage agricole à une multiplication des pratiques et fonctions urbaines, une entité bâtie s'est développée de manière exponentielle.

Les bourgs, de par la concentration des fonctions qui se sont indépendamment accrues, ont été les générateurs d'un cercle vertueux profitable à l'ensemble de la Communauté de communes.

D'un noyau bâti dense et organisé autour d'un premier axe structurant, on assiste à l'émergence d'un phénomène complémentaire entre expansion des industries et de l'habitat au sein des bourgs. La main d'œuvre s'installe à proximité des usines, sans réel problème de cohabitation.

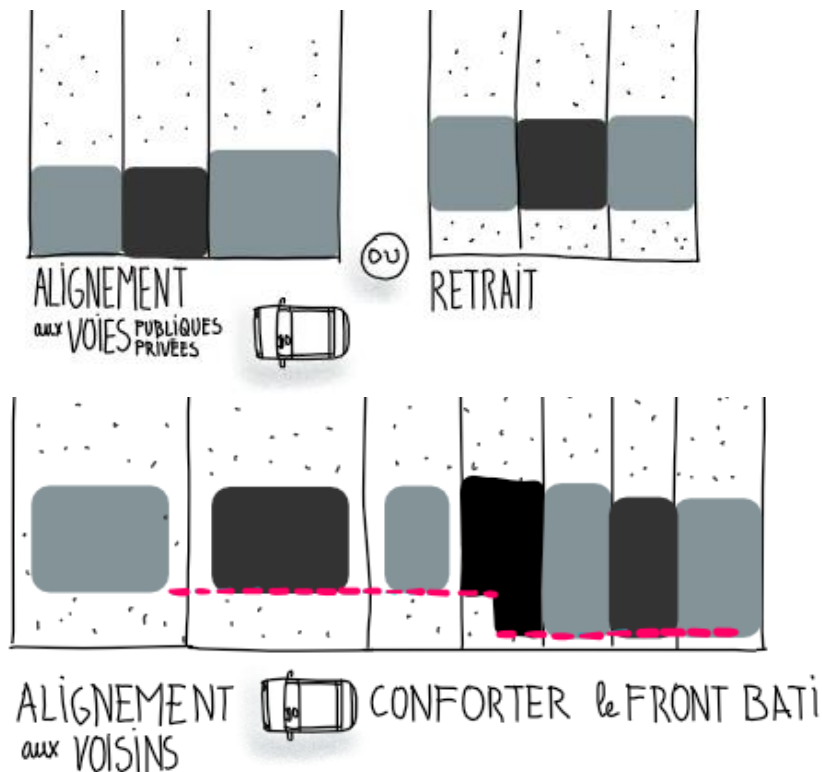
Par la suite, l'expansion de l'entreprise se fait en dehors de son enveloppe originelle et conduit à un éclatement du bourg.

La consommation des espaces engendrée rapproche les zones d'habitat et les exploitations agricoles situées à l'écart. Des périmètres de réciprocity se forment et conduisent à une limitation à la fois de l'expansion de l'urbanisation mais surtout de l'activité de l'exploitant.

Les réflexions autour de l'élaboration du PLUIH prennent en compte cette évolution particulière des bourgs. L'équilibre entre habitat, industries et commerces est aujourd'hui à transposer à l'échelle intercommunale.

La Communauté de communes doit pouvoir s'appuyer sur des bourgs où des synergies sont présentes comme autant de facteurs de dynamisme pour l'ensemble du territoire.

2.2 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH



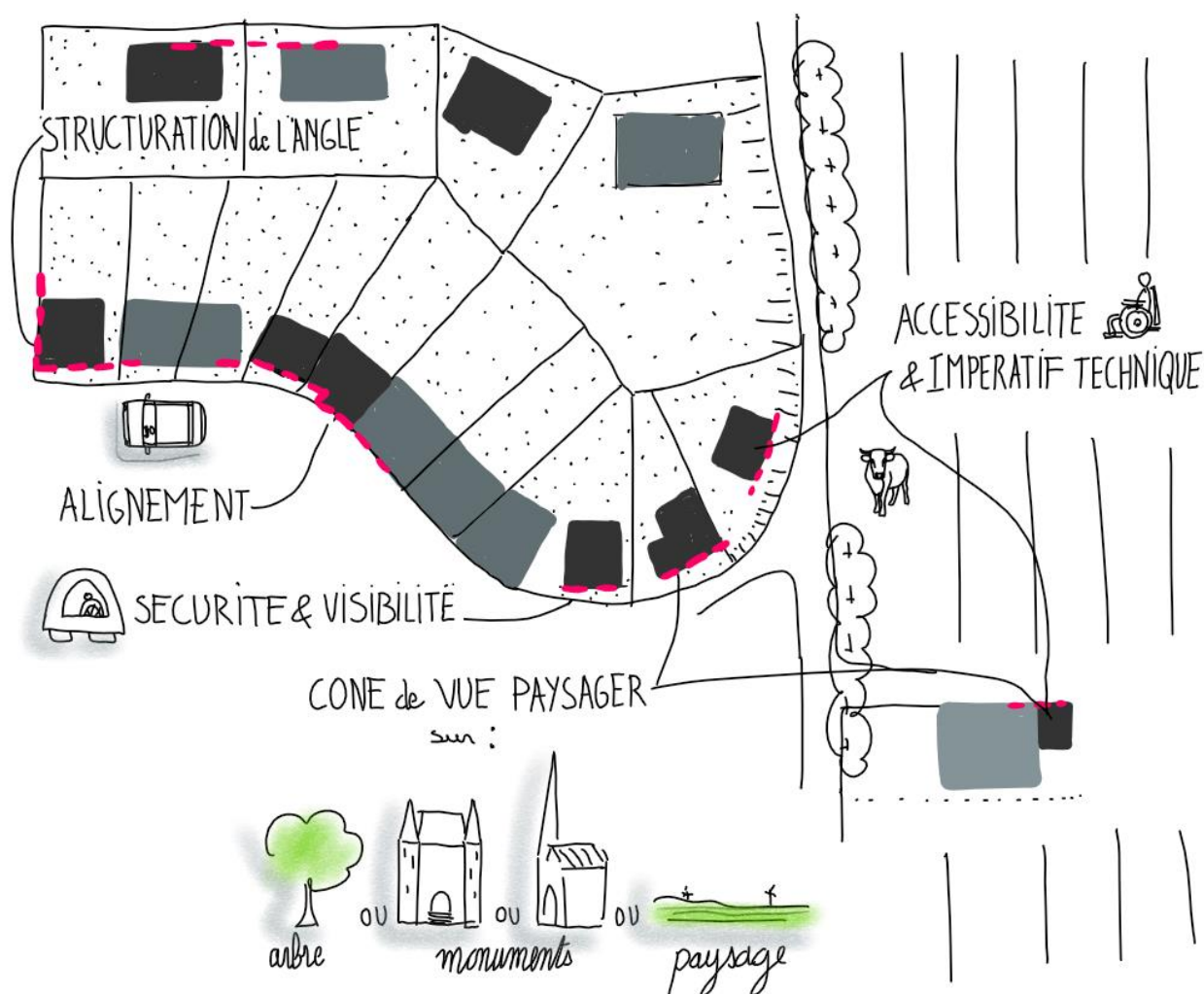
2.3 POINTS DE VIGILANCE

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Accès depuis la voie publique,
- Alignement à la rue,
- Connexion entre le nouveau bâti et les coffrets techniques,
- Exposition/orientation au soleil,
- Topographie du terrain,
- Cônes de vues,
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Environnement du projet : naturel ou bâti, patrimonial,
- Rapport aux bâtis environnants,
- Cônes de vues,
- Relation avec les implantations existantes : principes d'alignement ou d'accroche sur rue,
-



2.4 QUELQUES ZOOMS

Préservation d'un cône de vue

Implantation du bâti en retrait permettant de donner à lire le clocher et la structure ancienne du bourg.

Lieu : Boulogne



Diversité des formes urbaines

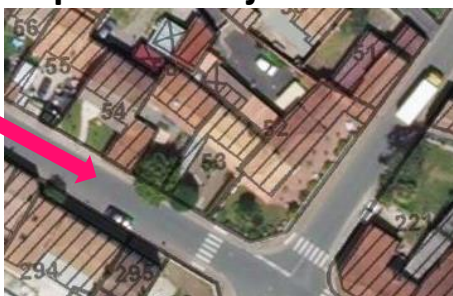


Une diversité amenée par une implantation structurée sur plusieurs maisons, avec des volumes décalés et ordonnés dans un secteur de lotissement homogène. Lieu : La Merlatière

Anarchie des implantations :



Implantation jouant avec des retraits et en limite



Implantation du bâti en partie sur rue et en partie en retrait, permettant de prolonger l'ambiance de la rue constituée d'une alternance de bâti sur rue et de courettes ou de jardinets.

Lieu : La Copechagnière

Implantation avec des retraits



L'implantation joue avec différents retraits. Cela met en cohérence et relie les différentes bâtisses des parcelles avoisinantes.

Lieu : Saint-Fulgent

Implantation en lien avec la sécurité et la visibilité



Les maisons sont positionnées en retrait permettant d'avoir une meilleure visibilité des différentes voies et ainsi de sécuriser le carrefour.

Lieu : La Rabatelière

Gestion de la topographie



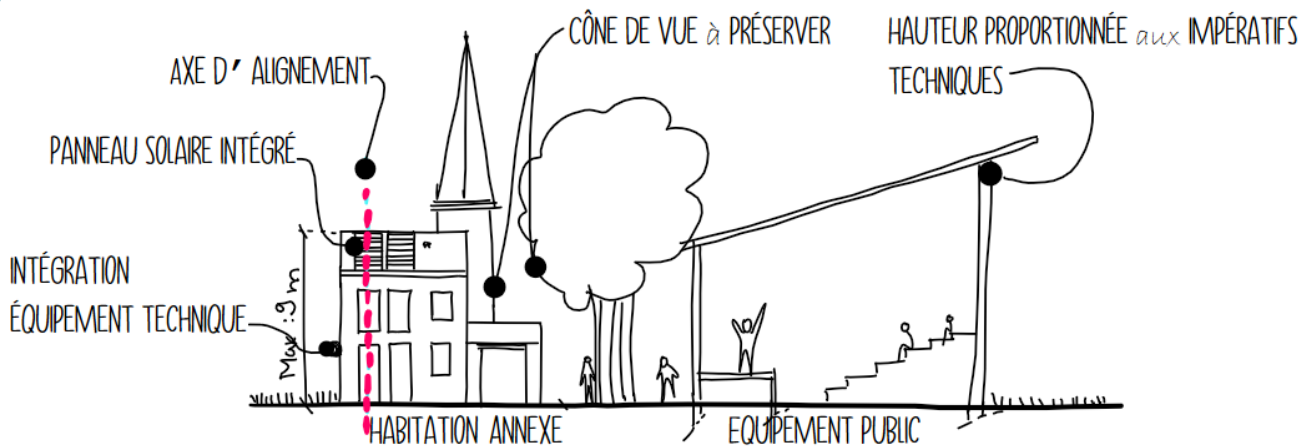
Zone humide/haie à préserver entraînant un décalage d'implantation



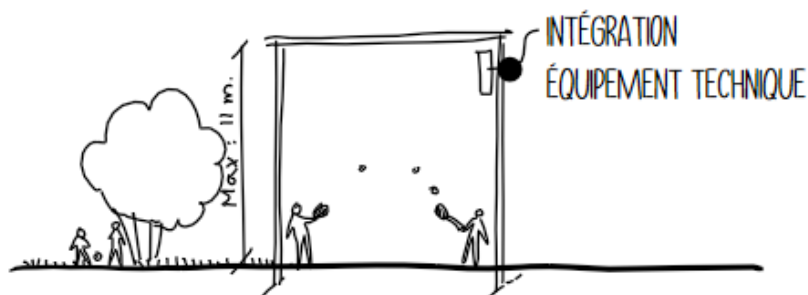
3 VOLUMETRIE

3.1 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

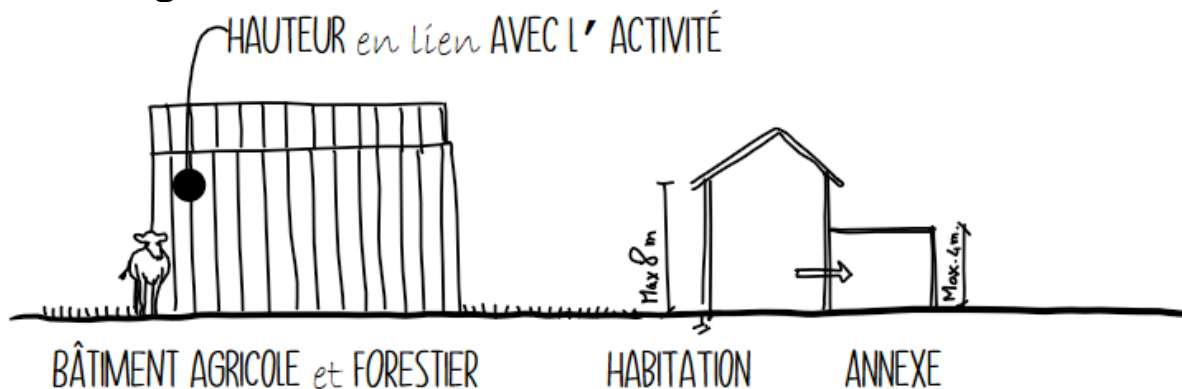
Zones URBAINES : Zone U



Zones urbaines : zone U1



Zones agricoles : Zone A & Ard



Extension : ne doit pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire

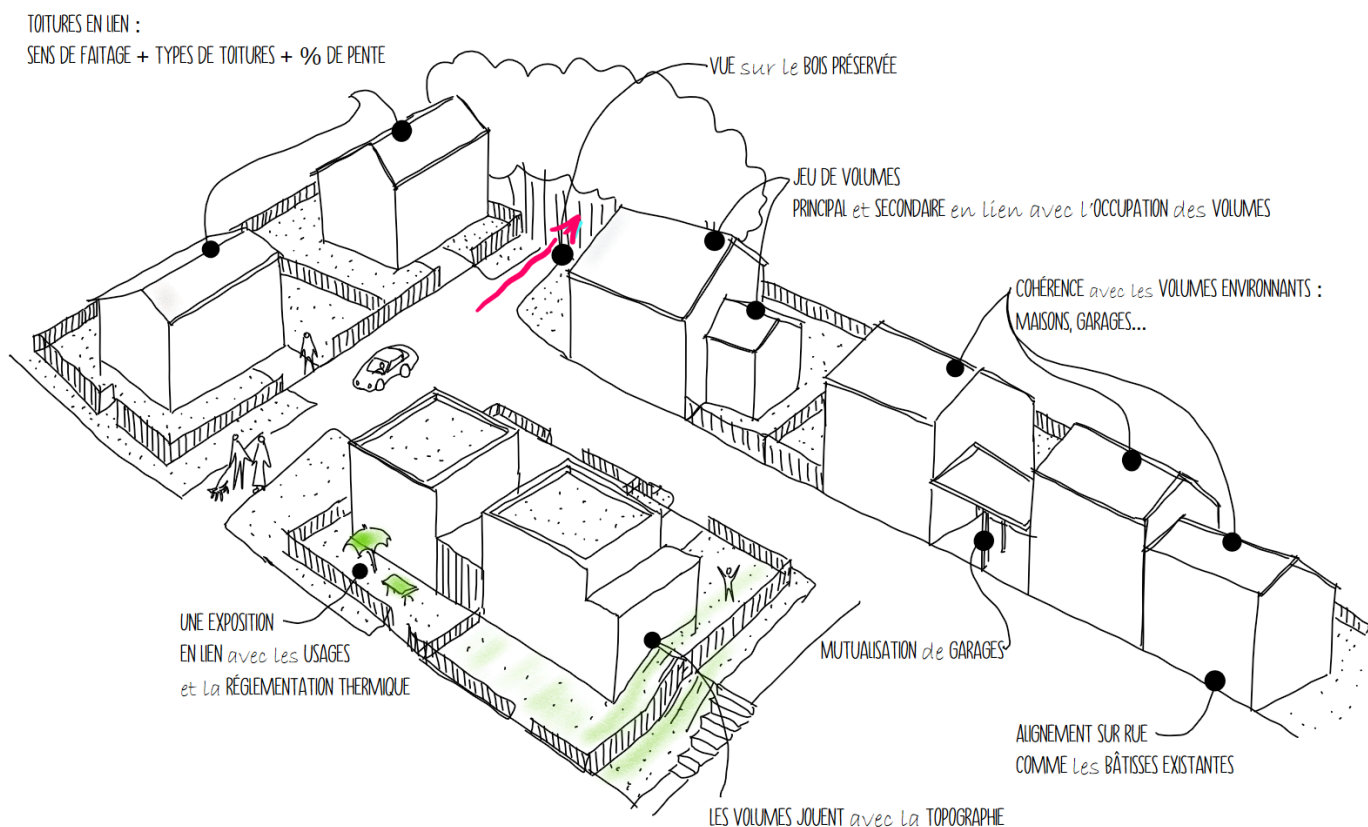
3.2 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Jeu de volumes : principal et secondaire
- Nature d'occupation du volume (habitation, garage, abri de jardin, véranda, activité...)
- Toiture : double pente, simple pente, toiture terrasse....
- Exposition/orientation au soleil
- Jeu avec l'espace public
- Alignement à la rue
- Topographie du terrain des différents volumes
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Cohérence avec les volumes environnants
- Cônes de vues préservés
- Relation avec les implantations existantes
- Toitures en lien avec le sens de faitage, typologie de toitures des avoisinants ou du quartier,
-



3.3 QUELQUES ZOOMS

Volumétrie en lien avec l'environnement



Volumétrie rompant avec l'environnement sans apporter de qualité



Maison simpliste dans son architecture, avant tout fonctionnelle, rompant l'harmonie dans un bourg traditionnel et positionnée sur un lieu stratégique en termes de visibilité.

Extension reprenant le style de la bâtisse précédente



Extension du préau en continuité avec l'existant : matériaux, couleurs, pente.

Lieu : Saint-Fulgent



Extension réalisée dans le style précédent, en gardant le sens de faitage, travaillant les proportions des volumes et du décroché de toiture.



Volumétrie en harmonie avec la construction principale.

Volumétrie complexe



Travaux de rénovation portant sur une maison en mitoyenneté qui ne respectent pas le style du quartier en proposant des volumes beaucoup plus hauts, une pente de toit sans lien avec son environnement et des façades (coloris, matériaux) sans harmonie avec l'existant.

Extension peu en lien avec l'existant



Extension/surélévation qui présente une volumétrie, des matériaux et des coloris sans lien avec la construction existante ni avec le style architectural traditionnel du quartier.

Extension : accroche d'un volume en lien avec une bâtisse « traditionnelle »



Toiture travaillée par pans, entraînant une lecture complexe du bâtiment dans son ensemble.

Toiture : une logique à trouver pour le sens des pentes



Les nombreuses pentes de toiture ne correspondent à aucune logique. Cette réflexion doit être menée que quel que soit le matériau utilisé (tuile, bac acier...).

Annexe



4 COULEURS & MATERIAUX

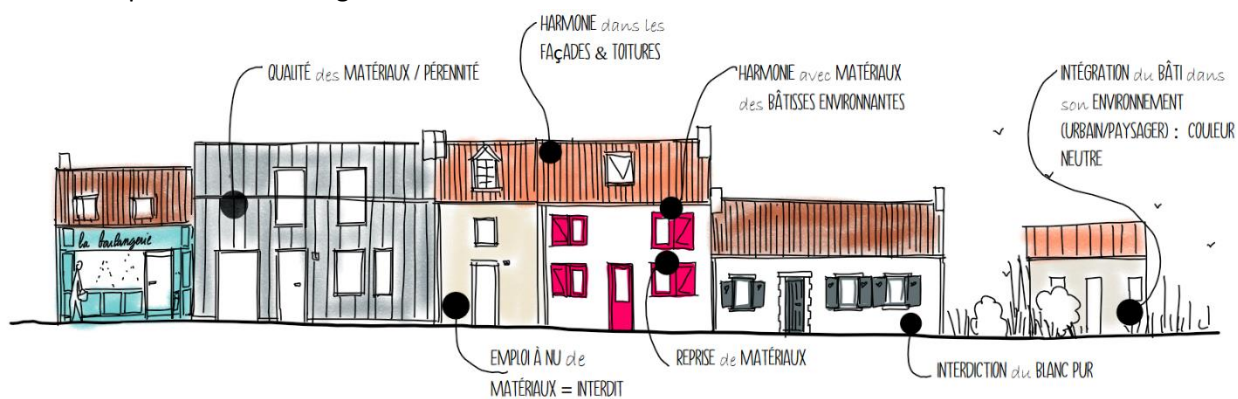
4.1 EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLUIH

Idem composition architecturale

4.2 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Si les façades sont composées d'un bardage, ce dernier présentera une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.



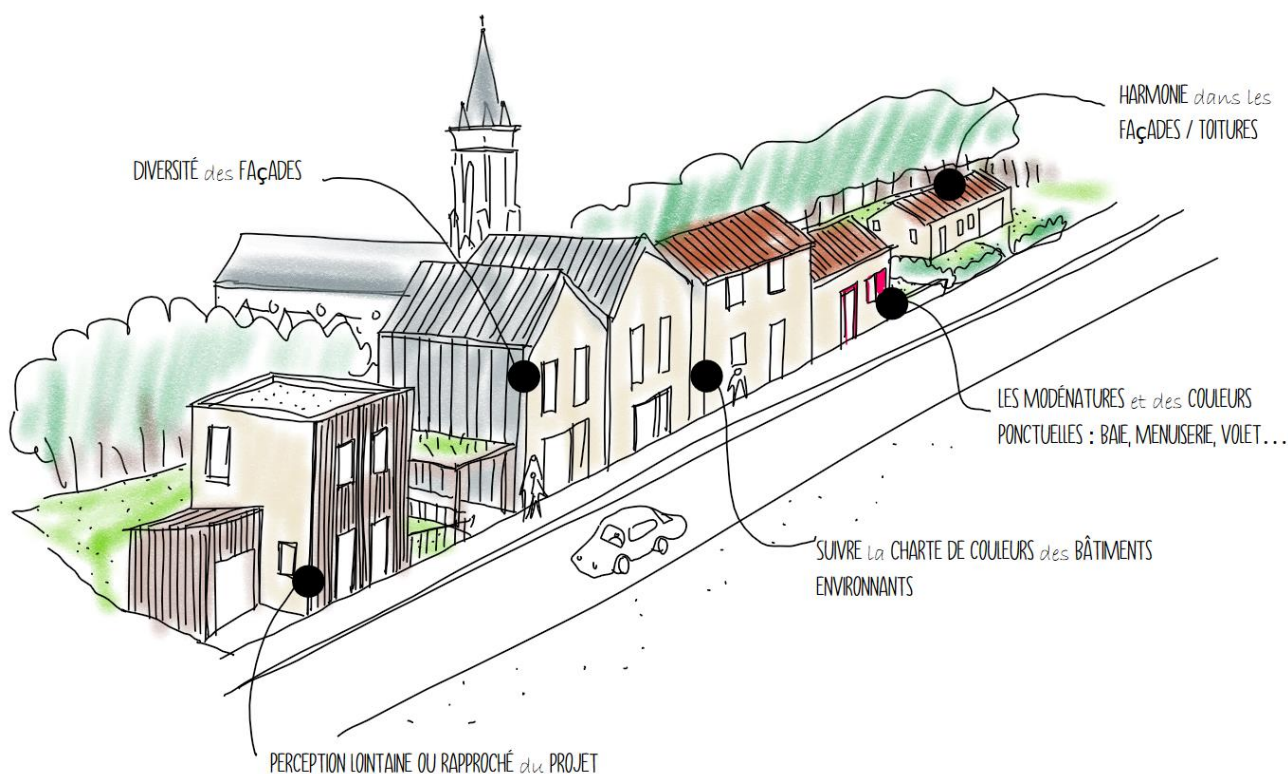
4.3 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Façades
- Toitures
- Les modénatures
- Les décors en façades
- Charte de couleurs
-

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Environnement du projet : naturel ou bâti, patrimonial ou récent
- Perception lointaine ou rapproché du projet
-



4.4 QUELQUES ZOOMS

Sobriété des tons



Extension, surélévation, bâtisse existante, le projet est sobre. Les détails sont soignés : descente des eaux pluviales...

Jeu de couleurs et matériaux



Les façades structurent l'espace public avec une grande rigueur. Le type d'ouverture est globalement similaire. La diversité est amenée par le traitement des façades : enduits, pierre apparente, mais également par les couleurs utilisées : blanc, crème, rouge.

Lieu : Bazoges-en-Paillers



Ponctuation de couleurs, valorisant un lieu commercial.

Lieu : Moncoutant

Matériaux naturels et sobriété



Le bois est un matériau naturel : l'emploi de celui-ci sur du bâti ancien est recommandé. Sur l'exemple, il est d'autant plus intéressant qu'il a été travaillé sobrièvement, sans ajout d'élément décoratif, soulignant juste le volume.



Choix de couleurs en harmonie avec les maisons mitoyennes.

Coloris différents entre les parties



Mur de clôture d'une hauteur conséquente, entraînant un effet « mur d'enceinte ». Choix des coloris en décalage avec la construction principale. Le muret en limite séparative n'est pas enduit ni entretenu. Aucune continuité est pensée entre portail et muret.



Absence de cohérence entre les deux rénovations, entraînant une rupture dans la lecture architecturale de la façade globale : choix des coloris, choix des matériaux, dimension des ouvertures, disparition d'un balcon, extension en bardage en format « bloc ».



Il aurait été préférable de choisir un bois de teinte naturelle ou plus claire non lazuré ou encore un enduit ton pierre.

Nouvelles constructions : intégration dans l'environnement bâti



Construction neuve entourée de maisons d'architecture traditionnelle (toiture double pans tuiles, enduit blanc cassé, etc).

Style architectural très marqué (toiture et bardage gris/noir + bardage bois type chalet) pouvant être qualitatif en fonction de sa localisation, mais ne s'intègre pas ici dans son environnement.

Le blanc : le blanc pur n'est pas en lien avec l'environnement du bocage



L'économie joue aussi avec les matériaux et les couleurs



Pépinière d'entreprises avec en toiture des films photovoltaïques et des panneaux translucides en façade, permettant l'utilisation d'une énergie renouvelable dans une architecture intégrée.

Lieu : Chavagnes-en-Paillers



Réhabilitation d'une ancienne menuiserie en village artisanal

Lieu : Chauché



Construction en ossature bois et toiture en monopente exposée plein Sud pour valoriser l'énergie photovoltaïque.

Lieu : Vouillé (86)

5 COMPOSITION & ARCHITECTURE

5.1 EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLUIH

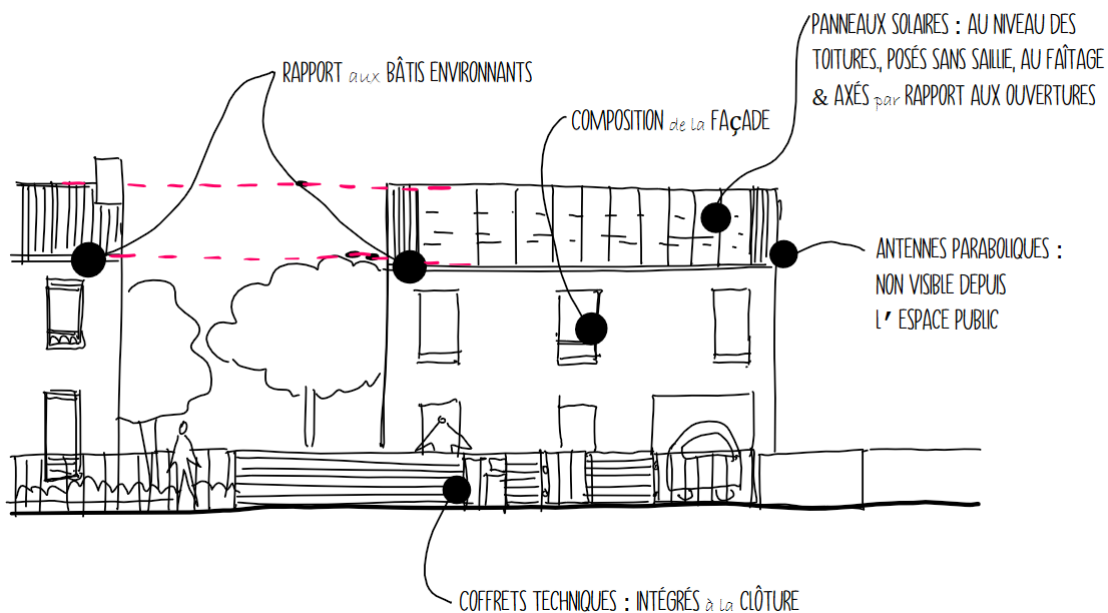
« Ces dernières années ont vu un développement important de la maison individuelle dont l'architecture est le plus souvent en rupture avec les typologies traditionnelles même si elle tente d'en reprendre les codes.

Les nouvelles habitations se présentent le plus souvent sous la forme d'un **style « néo traditionnel »** qui accentue la banalisation du paysage bâti ou s'inspire même parfois de styles traditionnels étrangers à la région (exemple des pavillons néo provençaux)

Quelques exemples d'**architectures dites « contemporaines »** sont également présents, plutôt réservées aux équipements publics même si quelques maisons d'habitation se démarquent elles aussi en présentant des volumétries et des façades plus épurées.

Ces projets favorisent le plus souvent l'**approche bioclimatique** et les matériaux naturels tels que le bois ou le zinc. Ils témoignent de la **dynamique du territoire** et de la volonté d'aller de l'avant, notamment en ce qui concerne certains équipements publics qui, très récents pour la plupart, illustrent également la nécessité de mutualiser les efforts pour offrir des services en lien avec les attentes de la population. »

5.2 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH



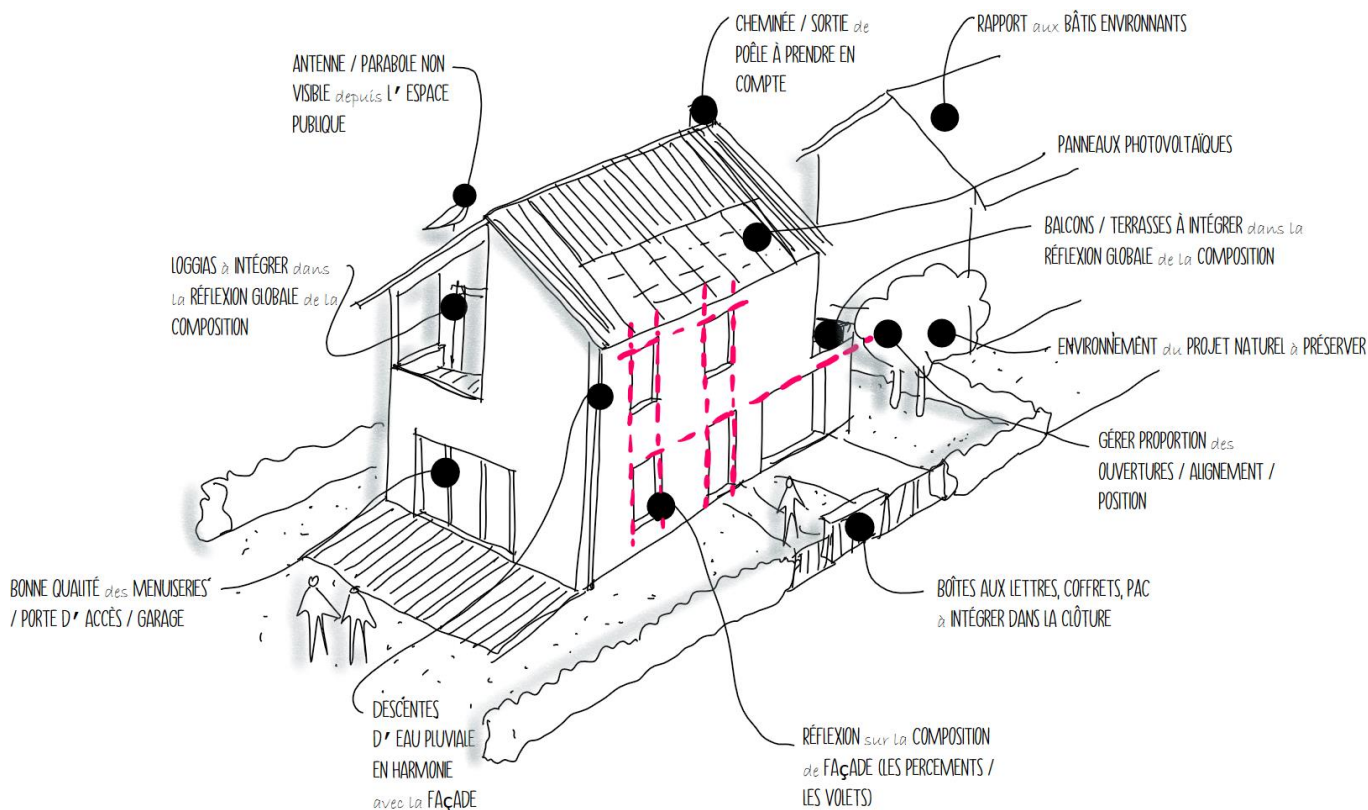
5.3 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Composition de façade : Les percements, les volets ...
- Proportion des ouvertures alignement, leur position ...
- La qualité des menuiseries, portes d'accès et de garage
- Balcons, loggias et terrasses
- Panneaux photovoltaïques
- Les descentes d'eau pluviale
- Les gouttières
- Les cheminées et sorties de poêles
- Les « boîtes » : Boîtes aux lettres, Coffrets, PAC
- Les antennes et paraboles
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Environnement du projet : naturel ou bâti, patrimonial
- Rapport aux bâtis environnants,
- ...



5.4 QUELQUES ZOOMS

Extension dans le style de l'existant



Construction neuve intégrée aux constructions typiques centre-bourg.

Lieu : La Rabatelière

Complexité de lecture



Rupture architecturale entre l'extension et la construction existante : mauvaise accroche entre l'acrotère de l'extension et la gouttière de l'existant. L'ouverture panoramique n'est pas en harmonie avec les ouvertures de la construction principale.

La teinte choisie sur l'extension ne facilite pas la lecture et l'intégration du projet.

En revanche, cette référence montre l'intérêt de préserver un espace ouvert en rez-de-chaussée.

Une façade composée



Economie



Une façade non composée, dont le bardage pensé en différentes couleurs cherche à recomposer le volume.

Des descentes d'eau pluviale non intégrées



Intégration des panneaux photovoltaïques à la toiture

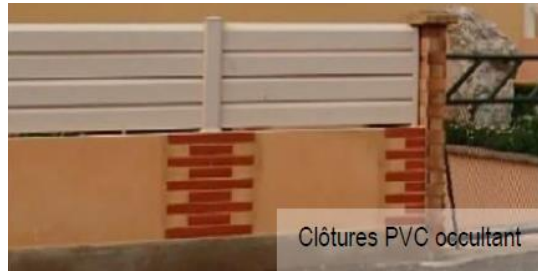


Les panneaux photovoltaïques sont pas intégrés correctement à la toiture, les rendant très visibles depuis l'espace public ou le voisinage.

6 LES LIMITES



6.1 EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLUIH

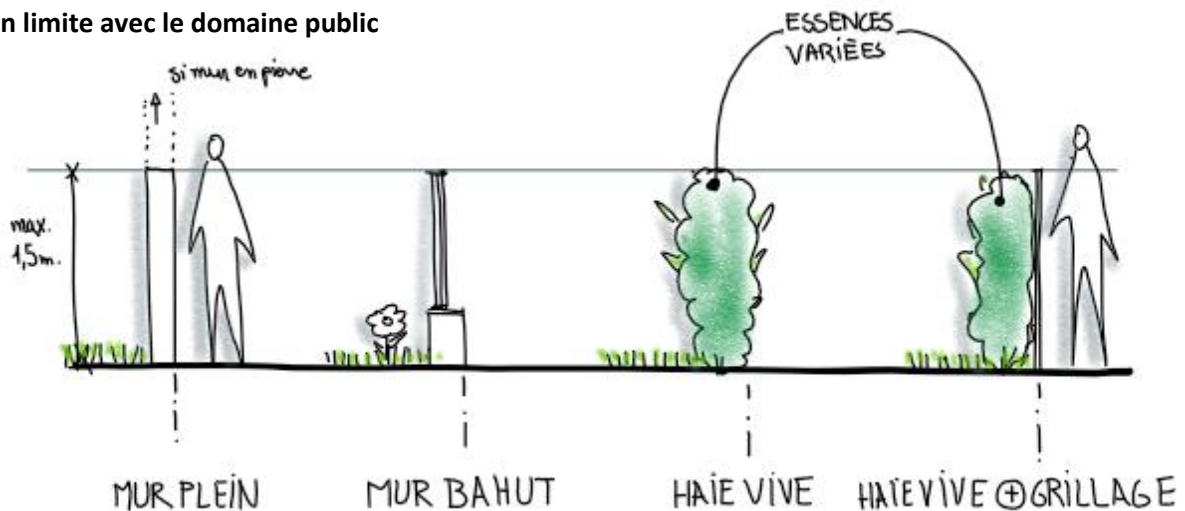


« On note également une **problématique liée aux clôtures** sur le territoire : enduit non présent, matériaux peu qualitatifs (PVC), dispositifs complètement opaques sur la rue, absence de végétation, qui détériorent l'ambiance de la rue et mettent à mal la convivialité de l'espace urbain.

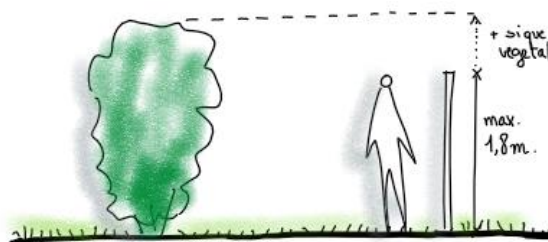
L'élaboration du PLUI-H est l'occasion de repenser ces règles afin de redonner à la rue, espace public par excellence, l'attention qu'elle mérite. Ces éléments qui peuvent être perçus comme anecdotiques sont pourtant **porteurs de l'identité et de l'image du territoire.** »

6.2 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

En limite avec le domaine public



En limite séparative :



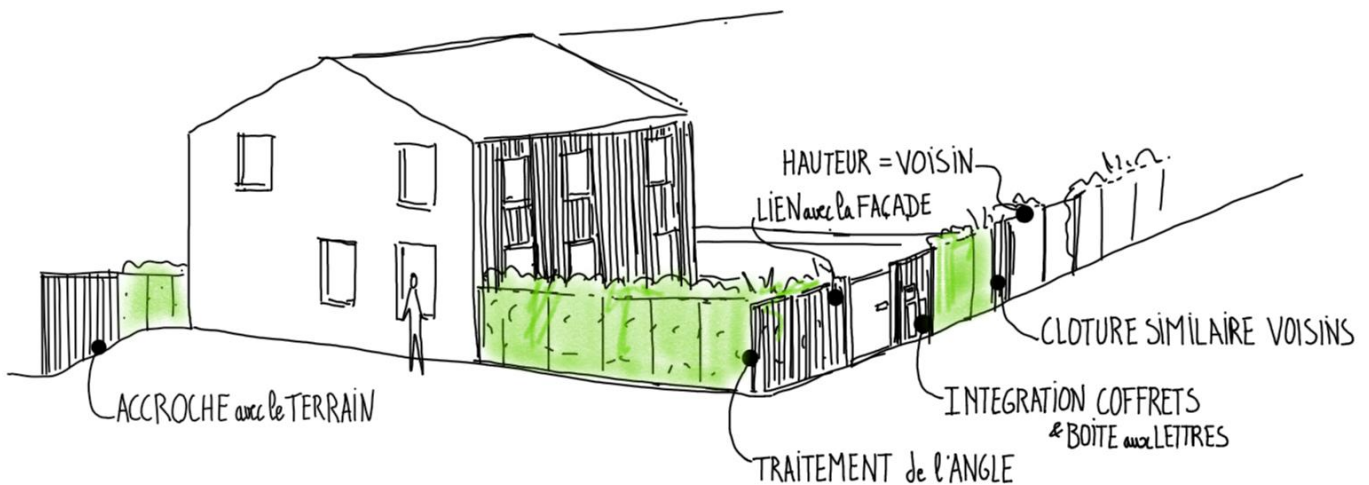
6.3 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Matériaux,
- Hauteur,
- Couleur,
- Transparence,
- Topographie,
- Intégration des éléments techniques : coffrets, boîte aux lettres...,
- Les murs : restauration des murs anciens, nouvelles compositions,
- Haie végétale : essences locales et diversités des espèces,
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Lien avec les avoisinants,
- Les ambiances de l'espace public,
- Prise en compte du terrain naturel,
- Traitement d'angle,
- Continuité aux murs, clôtures ou haies existantes,
-



6.4 QUELQUES ZOOMS

Continuité avec les avoisinants



Continuité avec les parcelles voisines, en termes de hauteur et de composition : muret bas doublé d'arbustes.

Lieu : Essarts en Bocage

Lien entre clôture et architecture



Mur Bahut : proportion grillage / muret équilibré, choix de la **couleur du grillage en lien avec les bâtisses**.

Lieu : Saint Fulgent



Un muret préservé

Lieu : Chauché



Harmonie dans les couleurs de la clôture et de l'enduit de la maison

Lieu : Bazoges

La matérialité



Exemple de clôture qualitative, mêlant la pierre et le végétal.

Lieu : Chauché

Intégration des coffrets et boîte aux lettres



Regroupement des boîtes aux lettres dans un lotissement : amélioration du service de la Poste et intégration simple et peu coûteuse.

Lieu : Les Brouzils



Insertion des boîtiers techniques dans le muret.

Lieu : Chauché



Intégration des boîtiers techniques non pensée dans le projet qui amène des objets « posés » et **non intégrés** pouvant être fragilisés.



Intégration des coffrets techniques et boîte aux lettres dans une structure spécifique bardée en bois.

Lieu : Saint-Fulgent

Traitement de l'angle



Angle traité qualitativement, en relation avec l'ambiance du quartier et de la rue.

Lieu : Bazoges-en-Paillers



Clôture basse permettant une bonne visibilité et donc une sécurité du carrefour.

Lieu : La Rabatelière

Compréhension des usages et des limites



Délimitation de la parcelle privative uniquement avec une intégration paysagère.

Lieu : Saint-Fulgent

Limite en continuité avec une haie (économie)



Haie aux essences diversifiées positionnée en **continuité de haies structurantes**.

Gestion de la hauteur



Des clôtures en « claustras » bois qui vieillissent mal et aux hauteurs différentes.

Intégration paysagère de la clôture



Clôture pensée comme un « brise vue » tout en créant un paysage avec différents plans, jouant entre le bois et le végétal.

Lieu : Saint-Fulgent

Sans clôture !



Sans clôture, le jardin de devant participe à la qualité de l'espace public : le gazon, les arbustes tout en restant privés sont offerts à la vue. Une ligne claire (bordure) permet au passant de connaître la limite de la rue et du trottoir.

Lieu : Saint-Fulgent

Economie



Un « dedans » « dehors » étudié et paysagé améliorant le cadre de travail.

Lieu : ZA La Vrignais



Clôture sobre et insertion du coffret, laissant apparaître un aménagement qualitatif des abords.

Lieu : ZA La Mongie



Absence d'une séparation entre le site de stockage en arrière-plan et le bâtiment tertiaire au premier plan, ce qui altère la qualité d'accueil du public de ce dernier.



Le Mur de clôture est non enduit et laisse apparaître le stockage en premier plan.



L'espace public et l'espace privé ne sont pas délimités (clôture, bordure, changement de matériaux, végétaux...) entraînant une confusion des usages.



Clôture laissant apparaître un dépôt peu qualitatif (faible insertion). Pour une meilleure intégration du projet, une clôture opaque ou un travail paysager (haie, plantations...) serait pertinent.

7 LE PATRIMOINE

7.1 EXTRAITS DU DIAGNOSTIC DU PLUIH



Maison bourgeoise

Logis

Moulin

Grange rénovée

Anciennes halles



Coffres de volet roulants apparents



Respect du patrimoine

« Le territoire bénéficie de quelques sites patrimoniaux d'exception. Certains d'entre eux font l'objet d'une protection spécifique (classement ou inscription) au titre des Monuments Historiques (...) Le patrimoine le plus courant, plus modeste et trop méconnu, est celui qui a été construit par l'habitant anonyme, au gré des nécessités de la vie quotidienne.

Il est d'abord constitué de **logis et demeures bourgeoises** qui attirent naturellement le regard, accompagnés de leurs parcs ou leurs jardins. Mais ce sont également les **fermes, métairies, borderies, maisons de ville** dont la présence plus discrète n'en constitue pas moins un témoignage précieux de l'histoire du territoire et des habitudes de vie de ses habitants...

Le milieu agricole doit être étudié tout particulièrement dans la mesure où de nombreuses granges de qualité, devenues obsolètes, pourraient faire l'objet de rénovation et de changement de destination. Accompagnant ces bâtiments d'habitation, le « **petit patrimoine** » est constitué de puits, fours à pain, lavoirs, clôtures travaillées (murs en pierre, grilles, portails, éléments de modénature...), il est présent sur l'ensemble du territoire et révèle les usages domestique d'antan. Il semble qu'une prise de conscience de la qualité de ces éléments amène de plus en plus d'habitants à les rénover et les mettre en valeur.

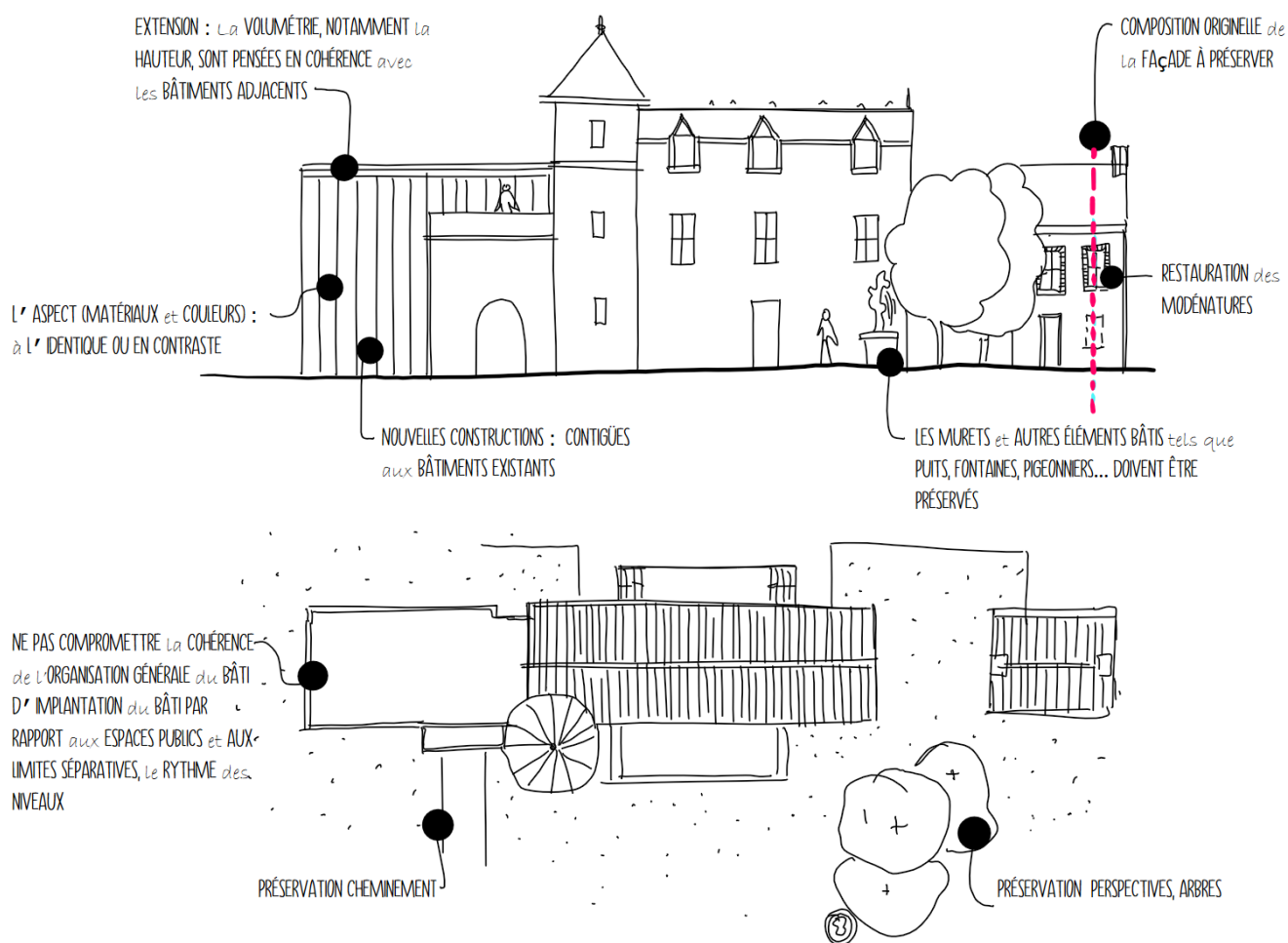
Enfin, certains **éléments plus atypiques** tels que les moulins (très présents au nord du territoire),

les anciennes halles à L'Oie méritent une attention particulière. Leur protection sera à évoquer dans le cadre réglementaire du PLUI-H.

D'une façon générale la **qualité des matériaux** et leur mise en œuvre participent largement à la spécificité et la valorisation de ce patrimoine. La présence de quelques briqueteries et tuileries sur le territoire témoigne de la mobilisation des ressources du sol et du sous-sol pour les constructions : encadrements, génoises permettent d'agrémenter l'aspect des maisons les plus modestes. »

« La méconnaissance des **règles liées à l'aspect extérieur** (ou leur non-respect, voire leur absence dans le document d'urbanisme) des constructions, a tendance à dénaturer parfois l'architecture patrimoniale, mais de **belles rénovations** ont malgré tout été mises en œuvre, respectant les matériaux nobles d'origine, les coloris, les proportions des ouvertures... »

7.2 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH



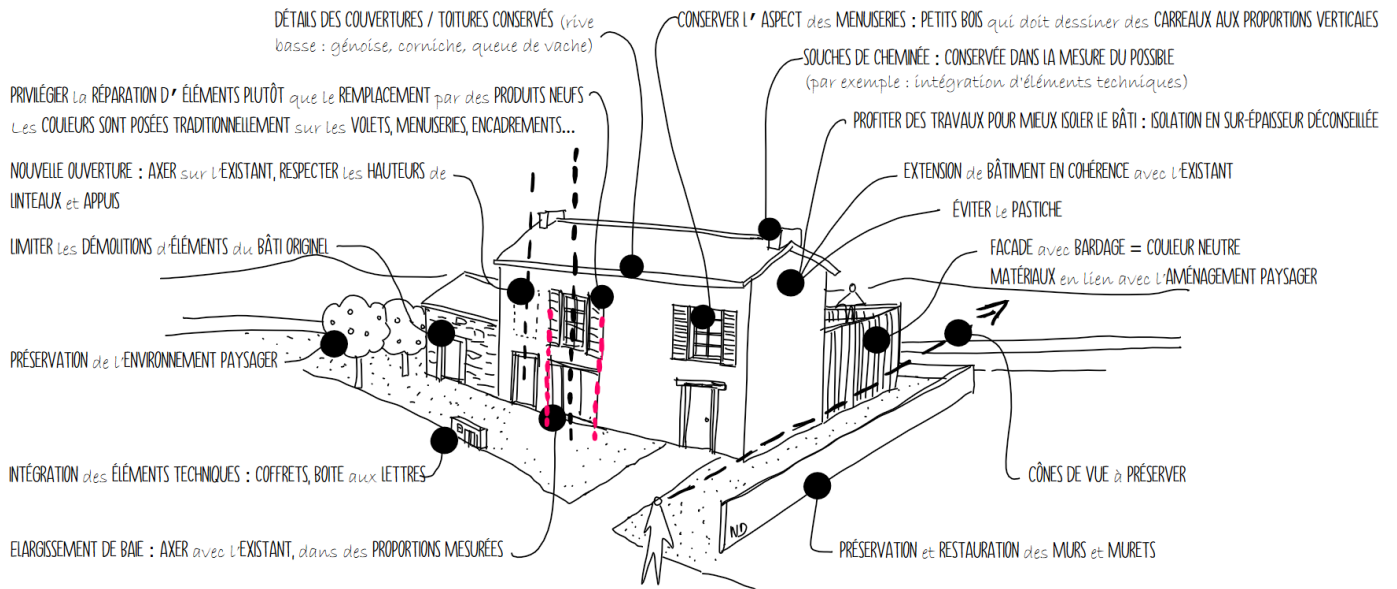
7.3 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

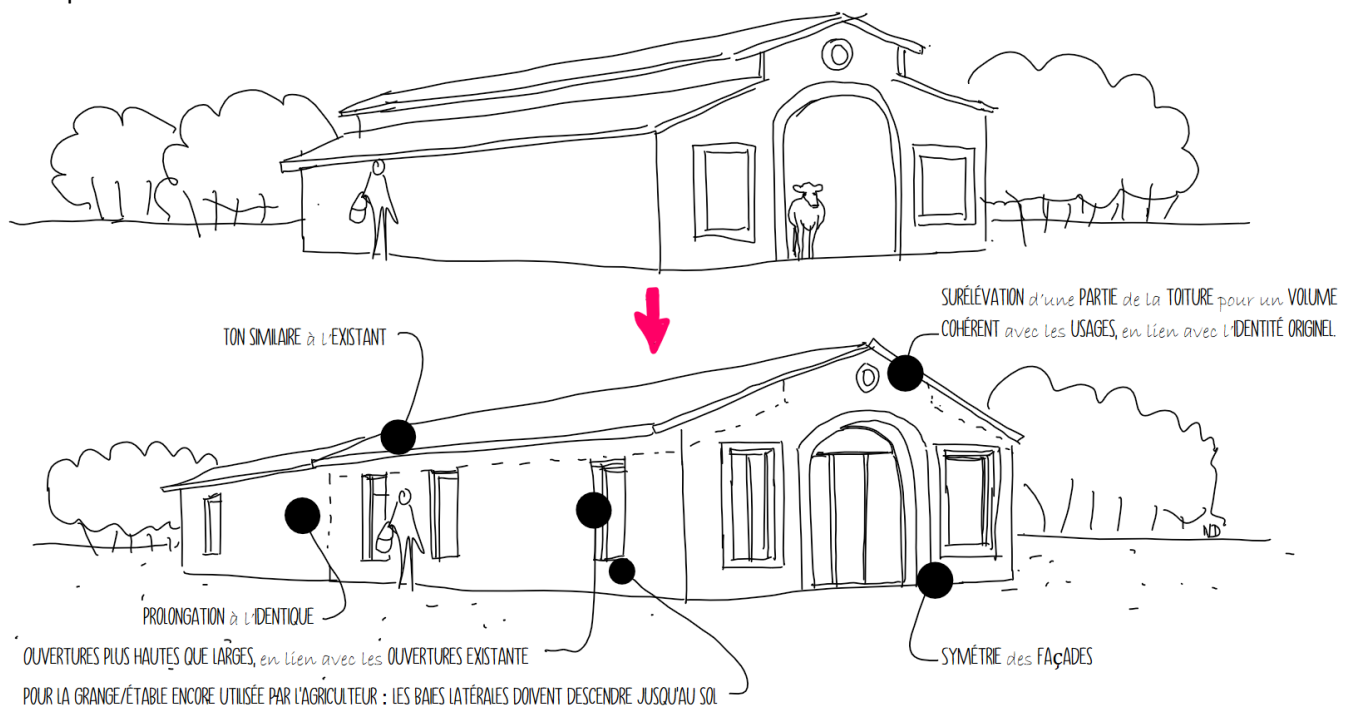
- S'interroger sur la nature du projet entre :
 - Rénovation (mise à neuf sans rapport avec les caractéristiques antérieures du bâti),
 - Restauration (opération visant à préserver des caractéristiques antérieures du bâti),
 - Réhabilitation (mise en conformité d'un bâti en adaptant le bâti),
 - Restitution (reconstitution d'une caractéristique originelle d'un élément patrimonial sur un bâti).
- Conserver la lisibilité de la construction originelle (volumétrie, modénatures, décors, revêtements, composition de la façade...)
- Choisir les éléments à préserver du bâti
- Limiter les démolitions d'éléments du bâti originel
- Les extensions de bâtiments doivent être en cohérence avec l'existant
- Le choix des matériaux et des techniques de restauration doivent être cohérents
- Privilégier la réparation d'éléments plutôt que le remplacement par des produits neufs
- Éviter le pastiche (imitations de matériaux anciens, fausses pierres, faux rustique...)
- Profiter des travaux pour mieux isoler le bâti
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Environnement du projet : naturel ou bâti, patrimonial
- Rapport aux bâtis environnants,
- Cônes de vue vers le bâti pour son rapport à l'espace public



Exemple de transformation :



7.4 QUELQUES ZOOMS

Préserver les spécificités et les détails :



Les éléments spécifiques de cette architecture ont été respectés : modénatures, entourages des ouvertures, volets extérieurs, couleurs...

Lieu : Chauché



Rénovation d'une grange avec extension, utilisation de couleurs utilisée traditionnellement.

Lieu : Chauché



Conservation et restauration des volets bois, fenêtres changées et remplacées avec des « petits bois ».

Intégration des coffrets techniques dans la clôture en pierre.

Lieu : La Rabatelière



Proportion, teinte, conception.

Lieu : Extension Sacré-Cœur - Chavagnes en Pailiers

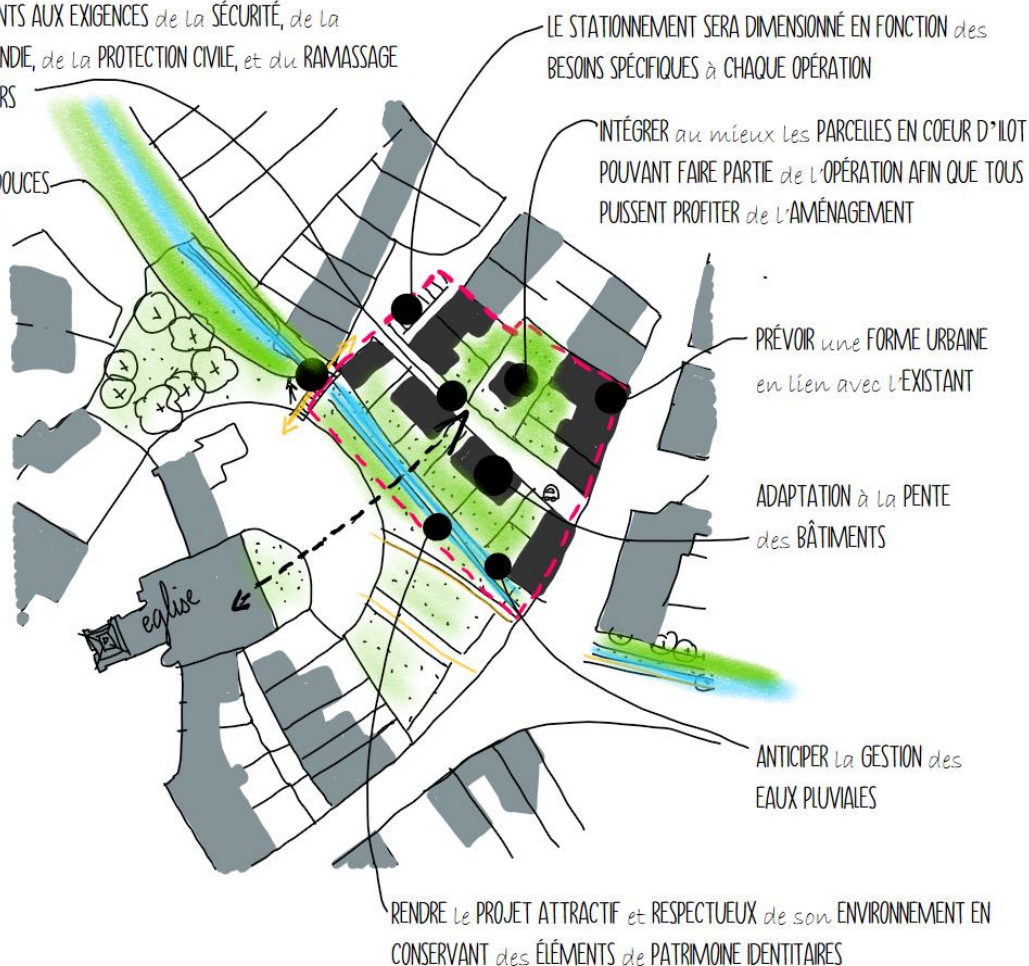
8 LES QUARTIERS OU MICRO-QUARTIERS

8.1 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

EVITER les IMPASSES,

DES VOIES QUI RÉPONDENT AUX EXIGENCES de la SÉCURITÉ, de la DÉFENSE CONTRE l'INCENDIE, de la PROTECTION CIVILE, et du RAMASSAGE des DÉCHETS MÉNAGERS

INTÉGRER les LIAISONS DOUCES en lien avec CELLES EXISTANTES



Au-delà de ces éléments, des orientations sont données à travers les « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP) « **INTENSIFICATION URBAINE** » du PLUIH.

Les objectifs sont de deux ordres :

1. **Assurer un aménagement respectueux** et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse
2. **Permettre les divisions parcellaires** respectueuses d'une **forme urbaine qualitative**.

8.2 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Prise en compte de l'existant : topographie, orientation,
- Préservation et confortement des végétaux en place : arbre remarquable, jardin potager, vue remarquable, haie, etc.
- Réflexion sur la récupération des eaux pluviales : noues, bassins, minimisation des surfaces imperméabilisées
- Structuration de l'espace public qualitative,
- Prise en compte des différents types de déplacements,
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Respect et confortement des trames existantes : viaire, paysagère, taille parcellaire
- Continuités avec l'existant : structuration du bâti et de paysage
- Préservation des vues sur le paysage, le patrimoine (clocher, arbre, vue lointaine...)
- Réflexion sur les limites avec les avoisinants
- L'espace public pensé en termes d'usages, en lien avec l'environnement existant
-

8.3 QUELQUES ZOOMS

Prise en compte de l'existant



Prise en compte des tissus environnants : parcellaire et implantation du bâti



Mise en valeur du patrimoine architectural et naturel : arbres remarquables, bâtisses, perspectives, murs....



Une structuration des espaces publics avec une diversité d'espaces : emprise et usages, hiérarchies...



Une diversité des modes de déplacement : Viaire, doux...



Assurer les connectivités douces et un apport paysager au quartier par le biais de cheminements à la végétation dense.

Lieu : Saint-Jean-de-Mont

Continuités des trames vertes, bleues, brunes et noires



Des usages en cohérence avec l'environnement :

Jardins, jeux, équipements communs...



Une eau pluviale intégrée



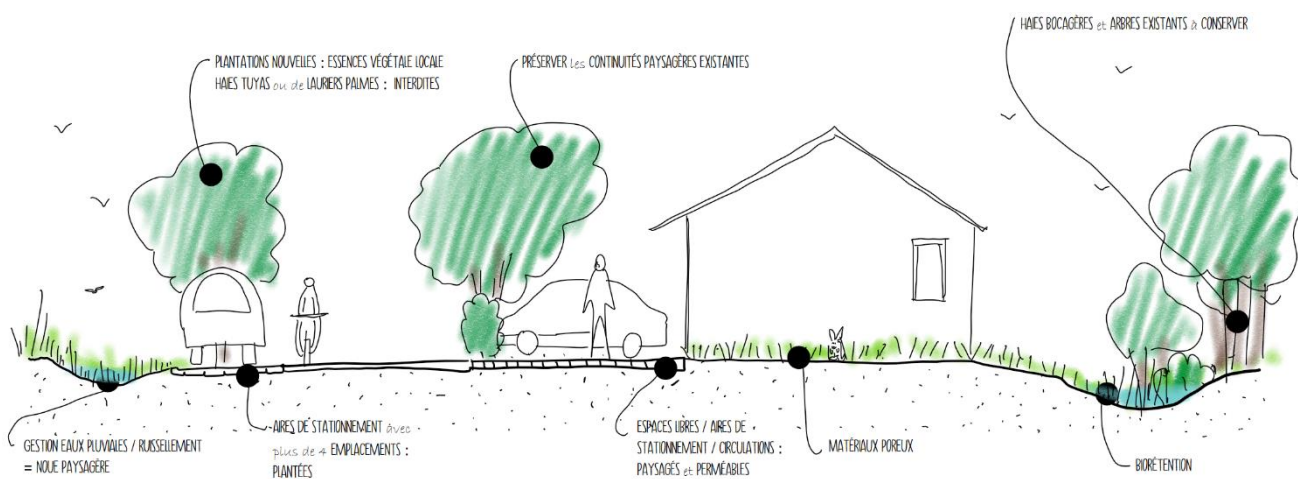
9 ENVIRONNEMENT

9.1 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

Les OAP thématiques abordent ce sujet sous différents angles notamment celui du végétal, en précisant les différentes essences locales, la manière de penser une haie, de permettre à l'eau de s'infiltrer... :



Exemple de stationnements enherbés, ce qui permet de réduire l'impact des zones imperméabilisées.



9.2 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

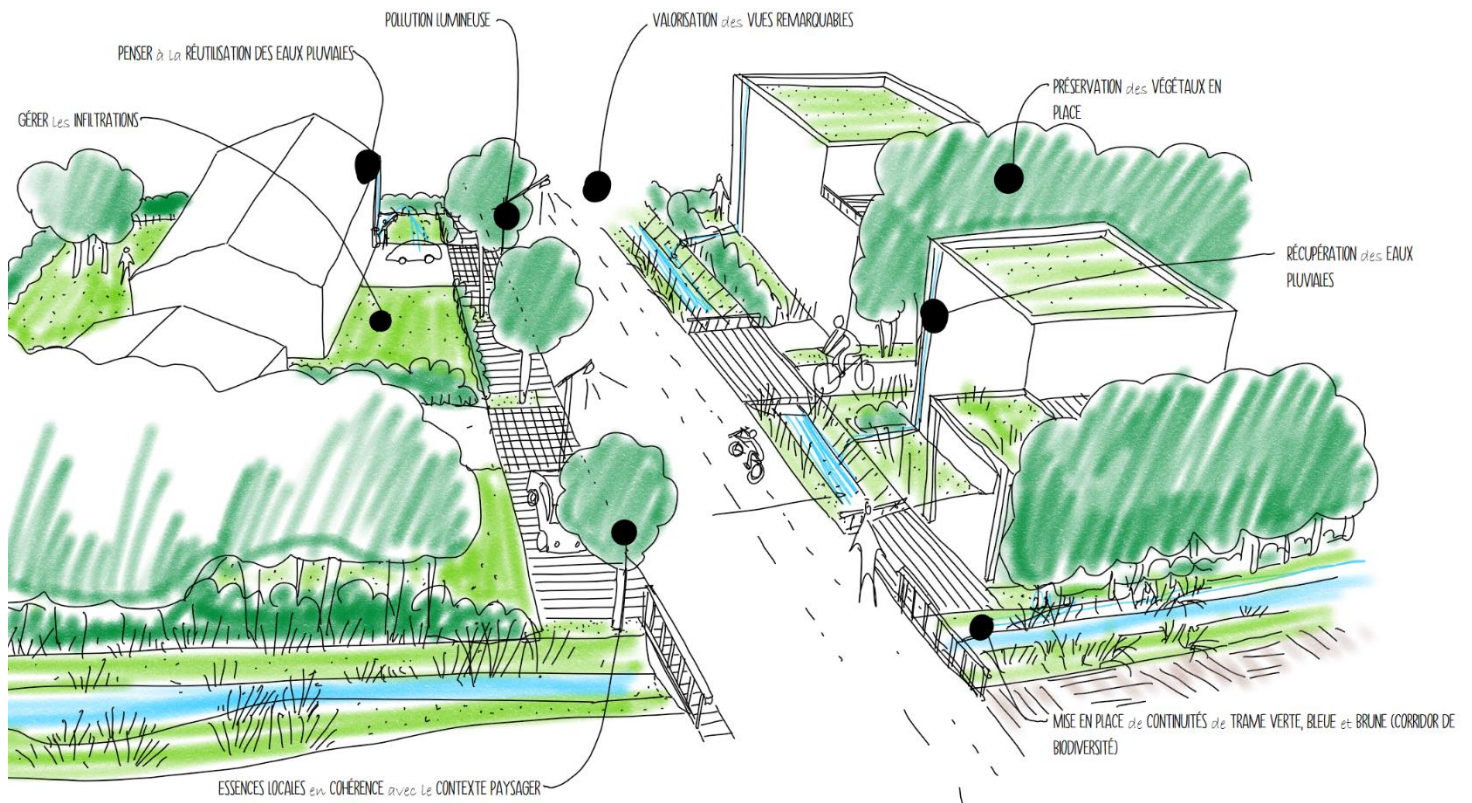
Différents éléments sont à prendre en compte lors de l'analyse du projet :

- Pollution lumineuse (caractéristiques de l'éclairage extérieur en espace public ou privé, gestion des ombres portées...), sonore (interface habitat / activités, interface habitat / équipement public...), visuelle (implantation des constructions de façon à préserver des espaces d'intimité, localisation et traitement paysager des zones de stockage...)
- Infiltration des eaux pluviales
- Récupération des eaux pluviales
- Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, petit éolien...) à l'échelle du bâtiment, de la parcelle, du secteur en tenant compte des enjeux paysagers

- Préservation des végétaux en place : arbre remarquable, jardin potager, vue remarquable, haie, etc.
- Prise en compte des cours d'eau et zones humides
- ...

Ils sont à considérer dans un paysage urbain ou naturel :

- Mise en place de continuités de trame verte et bleue (corridor de biodiversité)
- Essences locales en cohérence avec le contexte paysager
- ...



9.3 QUELQUES ZOOMS

Structure arborée préservée



La trame verte et les arbres ont été préservés malgré l'urbanisation, entraînant une ambiance qualitative et reliant ce quartier au paysage.

Lieu : Saint-Fulgent

Une artificialisation de 100% de la parcelle



Une minéralisation complète des lieux, une clôture sobre mais n'entraînant pas de qualité

Différentes problématiques : infiltration des eaux pluviales, continuités de la trame verte, cadre de vie des habitants.

Gestion des eaux de pluie



Intégration dans l'environnement



Projet jouant avec des couleurs et matériaux, permettant une intégration réussie dans cet **environnement spécifique**.

Economie



Travail paysagé sobre avec en intérieur de parcelle une diversité de plantes.

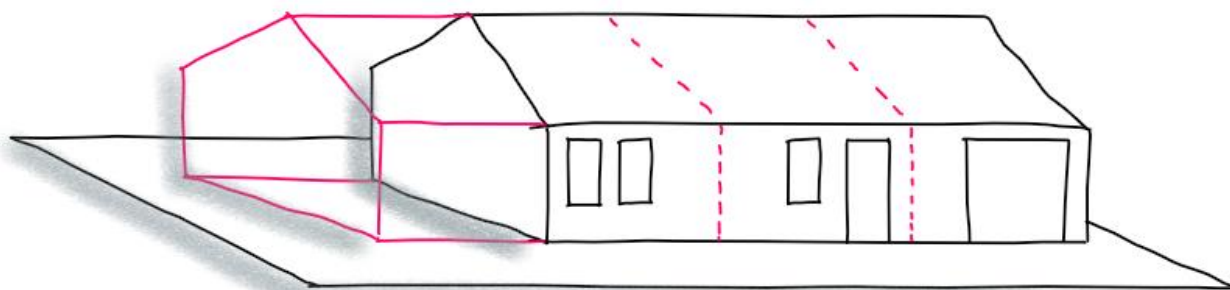
Lieu : Gétigné

10 LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

10.1 ILLUSTRATION DU REGLEMENT DU PLUIH

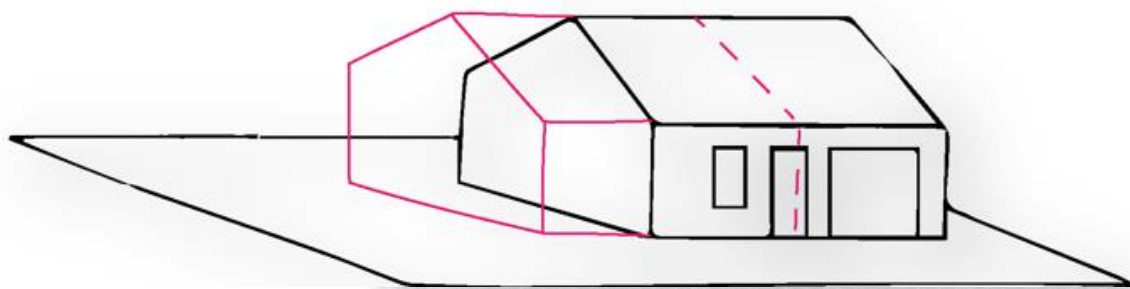
Les **extensions mesurées** (à raison d'une seule extension à compter de l'approbation du PLUiH) et les **annexes** des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une **implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte, d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.**

L'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes devront être **justifiées au regard du bâti déjà existant.**

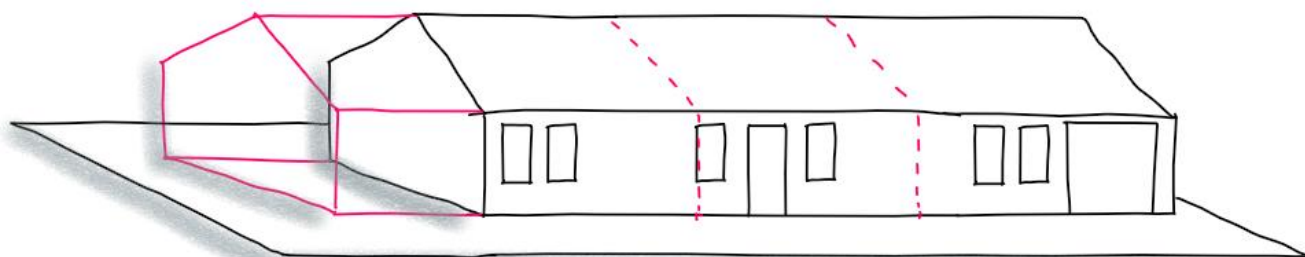


UNE MAISON DE TAILLE MOYENNE DU BOCAGE

La maison de « taille moyenne » du bocage propose des dimensions représentatives de celles rencontrées sur le territoire



UNE PETITE MAISON



UNE GRANDE MAISON

10.2 POINTS DE VIGILANCE EN LIEN AVEC L'INSERTION, L'IDENTITE ET LE DEVELOPPEMENT

si la **volumétrie** est un **critère majeur et incontournable** en matière de droit à construire dans les zones agricoles et naturelles, il n'est pas le seul. Les projets se doivent également de s'intégrer correctement dans l'environnement existant, généralement assez ouvert ou boisé.

Insertion d'une extension contemporaine en zone agricole ou naturelle :

Il s'agit de ne pas multiplier les volumes, au risque d'aboutir à un dimensionnement sans proportion par rapport au bâtiment original et de « brouiller » la lecture architecturale de celui-ci :

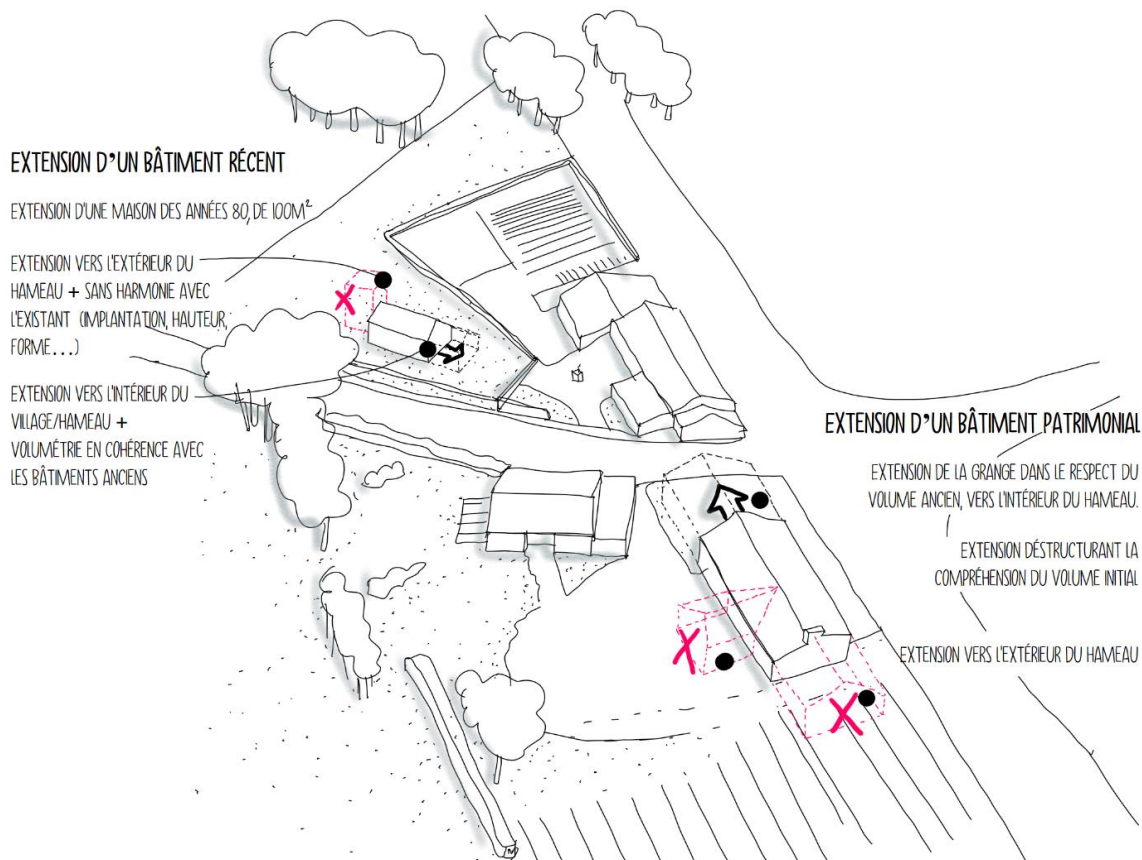
- Garder une certaine logique dans le choix des coloris (reprise de la couleur de l'enduit existant...)
- Orientation des ouvertures
- Etc.

Insertion d'une extension d'un bâtiment patrimonial en zone agricole ou naturelle :

L'enjeu porte autant sur le respect :

- De la structure du bâti
- Sur la compacité de la forme du hameau
- D'autres éléments peuvent entrer en ligne de compte (proximité d'une haie...)

Illustration des possibilités de développement d'un ou plusieurs bâtis existants en zone agricole ou naturelle : ces dispositions peuvent varier en fonction de la topographie, de l'orientation, de la structure du bâti existant, etc.



10.3 QUELQUES ZOOMS