

COMMUNE DE GENNES
(MAINE-ET-LOIRE)

1

AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)



RAPPORT DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AIRE

Dossier arrêté en conseil municipal le 22 avril 2013

I. Berger-Wagon, architecte urbaniste
C. Blin, assistante d'étude

*Arrêt en Conseil Municipal
du 22 avril 2013*

*Illustration en page de garde :
Reproduction d'un dessin de 1610 - ADML 49C24
Ce dessin accompagnait un procès verbal.
Repris au XIXème siècle, il est certifié conforme à l'original.*

SOMMAIRE

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

P5

1.1. Les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable mis en perspective avec les contraintes environnementales du territoire

P5

1.2. Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et en particulier du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

P12

1.3. Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces

p15

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

P16

2.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d'un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux

p16

2.1.1 Justification du périmètre

2.1.2. Justification de la délimitation des secteurs

2.2. Les objectifs de protection du patrimoine architectural

p21

2.3. Les objectifs de protection du patrimoine naturel et paysager

p23

2.4. Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces

p24

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

p25

TITRE 4 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES AVEC LE PADD DU PLU

p27

INTRODUCTION

Par délibération du 25 juillet 2012, La Municipalité a décidé de mettre à l'étude une A.V.A.P. pour assurer la pérennité des protections à envisager et créer l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Cette délibération du Conseil Municipal a défini la composition de la commission locale AVAP.

Les réflexions menées en groupe de travail ont permis de dégager des objectifs en matière de protection et de restauration du bâti, des espaces naturels et agricoles et de prise en compte des enjeux de développement durable (intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelables et d'économie d'énergie.

Le dossier AVAP comprend les pièces suivantes :

- un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un [rapport de présentation des objectifs de l'AVAP](#),
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique.

En application de l'Art. D. 642-6 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, **le rapport de présentation des objectifs de l'Aire...**

... « comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

« 1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

« 2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

« En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. »

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

I.1. LES OPPORTUNITÉS ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE MIS EN PERSPECTIVE AVEC LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le diagnostic a permis de déterminer les opportunités et les besoins du patrimoine de l'AVAP au regard des objectifs de développement durable ; Les contraintes environnementales sont d'ordre technique (ensoleillement, exposition au vent...) et paysagères (cf capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir des dispositifs d'énergie renouvelable).

1.1.1. EN MATIÈRE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE ET DE DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

La densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition (orientation) notamment au regard de la topographie et des vents peut directement participer à la problématique d'économie d'énergie et d'espace.

Si l'AVAP a pour objectif le maintien de la qualité du site urbain historique de Gennes, qu'il s'agisse du centre ancien ou des hameaux (elle limite la constructibilité en indiquant les espaces minéraux ou végétaux à conserver), en revanche, il n'est pas souhaitable de limiter le potentiel de densification dans les tissus plus lâches (faubourgs) où la densification est souhaitable sous réserve de la qualité de l'insertion des constructions neuves.

La qualité du tissu urbain de Gennes est également liée au maintien des jardins et du végétal dans la ville qui joue de multiples rôles :

- qualité du site urbain,
- préservation du couvert végétal,
- préservation des habitats pour la micro-faune,
- facilitation de l'infiltration des eaux pluviales.

1.1.2. EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments ; les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect. Le diagnostic détermine ainsi l'impact esthétique négatif des procédés d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments en pierre ou présentant des éléments de modénature à préserver.

Compte tenu de la richesse architecturale du bâti à l'intérieur du périmètre de l'Aire, la majorité des constructions ne permettra pas de recourir à des procédés d'isolation par l'extérieur.

Toutefois, les bâtiments neufs et les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique peuvent faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

On notera que les procédés d'isolation intérieure ne peuvent pas être appréhendés par l'AVAP qui n'a pas la capacité de réglementer les travaux intérieurs.

Les procédés d'isolation intérieure permettent toutefois d'atteindre des niveaux satisfaisants de performance énergétique.

1.1.3. EN MATIÈRE D'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre. Il y a souvent un conflit entre les enjeux de préservation du patrimoine et le développement non encadré des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

1.1.3.1. L'ÉNERGIE SOLAIRE

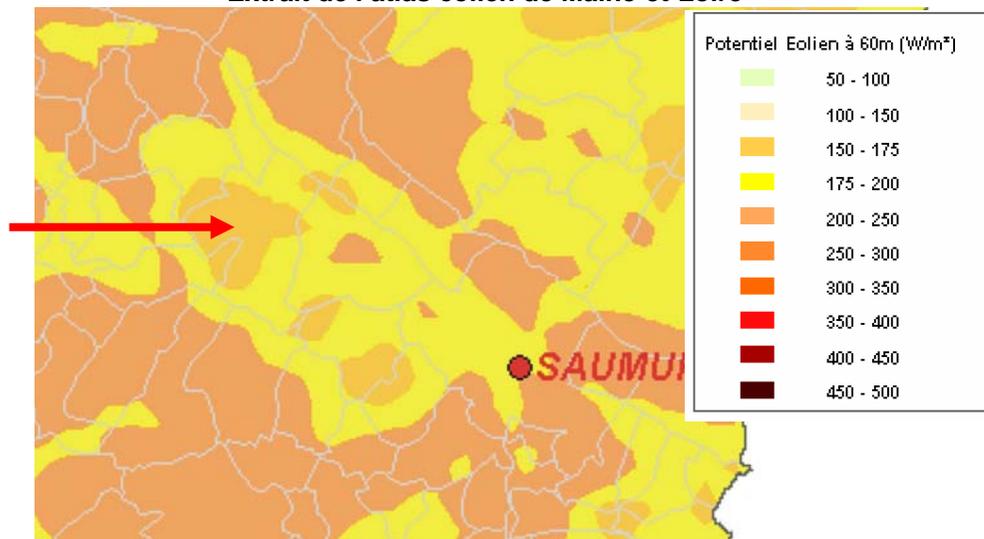
Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments, en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit des espaces aux abords des constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vastes étendues (centrales solaires).

Le diagnostic environnemental a mis en évidence le potentiel d'ensoleillement de la commune de Gennes, permettant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique. Toutefois, les enjeux de préservation du site urbain et paysager de l'AVAP

ne permettent d'envisager le développement de ces dispositifs que de façon limitée, sur du bâti non visible de l'espace public et sans intérêt patrimonial majeur.

1.1.3.2. L'ENERGIE EOLIENNE

Extrait de l'atlas éolien de Maine-et-Loire



Potentiel éolien à 60 m de hauteur

Source : Ademe, Pays de la Loire

L'atlas éolien du Maine-et-Loire nous renseigne sur le potentiel éolien de la commune : entre 150 et 175 W/m² dans le val de Loire et aux abords de Milly, et entre 175 et 200 W/m² sur le plateau central.

L'atlas éolien établit que « les zones propices aux éoliennes sont les zones côtières et les zones de marais (potentiel 60m entre 300 et 500 W/m²).

Cependant toute zone correspondant à des vignobles semble particulièrement favorable (potentiel à 60m : 250 à 300 W/m²). Seule une campagne de mesures pourrait permettre de valider le potentiel exploitable de certaines zones.

Ces résultats ne prennent pas en compte les autres données et contraintes naturelles ou liées à la présence d'activités humaines qui doivent faire l'objet d'autres études ».

Le territoire de la commune de Gennes présente donc un potentiel éolien relativement faible.

D'autre part, les enjeux de préservation du patrimoine urbain et

paysager ne sont pas compatibles avec le développement du grand éolien à l'intérieur du périmètre de l'Aire.

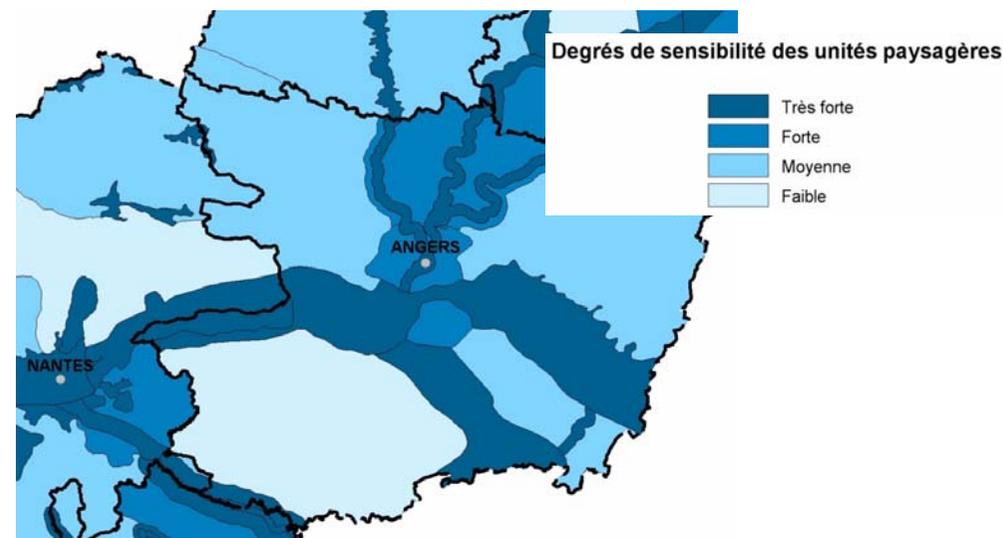
De même l'éolien pour particulier est proscrit de la zone urbaine (autorisé sous conditions en PN).

Le Schéma Régional Eolien, volet éolien du Plan Climat Energie Territorial fait état des éléments suivants :

- **la sensibilité paysagère du site de Gennes situé dans le val de Loire**

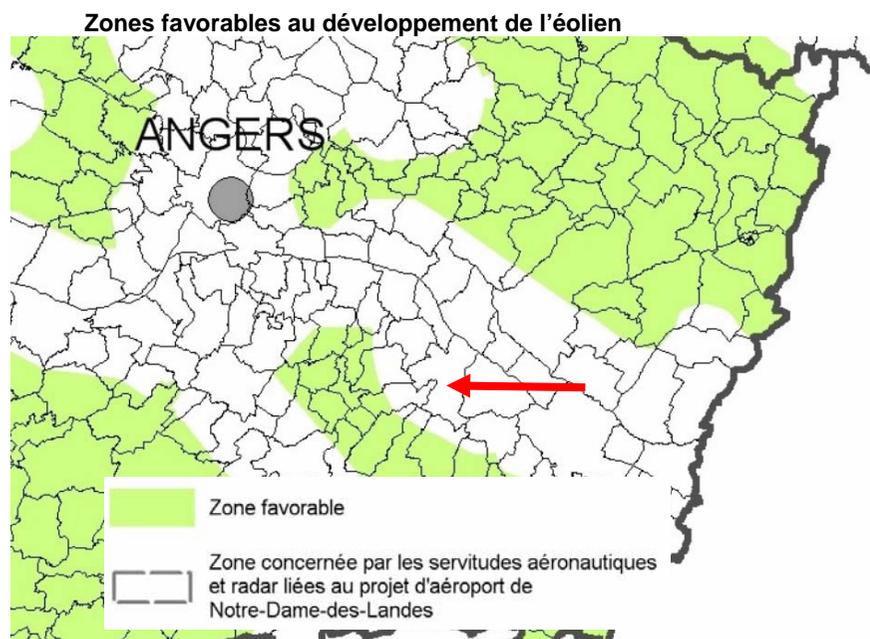
« Le val de Loire est inscrit dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000. Il fait l'objet d'un plan de gestion approuvé le 15 novembre 2012. Ce plan de gestion recommande notamment d'éviter l'implantation des éoliennes dans une bande de 15 km depuis les rebords du val de Loire, sauf si une étude détaillée garantit l'absence de vue des éoliennes depuis le val de Loire ou de co-visibilité de ces dernières avec des monuments historiques ou des sites remarquables. Ces dispositions, retenues dans un souci de préservation du patrimoine ligérien, soulignent ainsi la particulière nécessité d'une juste appréciation des enjeux et des impacts, tout en se gardant d'une approche qui conduirait à une sanctuarisation a priori d'un très vaste espace géographique.

La carte de sensibilité paysagère ci-dessous, en qualifiant de très fort le degré de sensibilité de la vallée de la Loire, traduit clairement la prise en compte de cet objectif de préservation, la zone correspondante ne permettant pas en pratique l'acceptation de projets éoliens. Au-delà de l'emprise du zonage fortement sensible ainsi défini, des études poussées seront à conduire pour veiller au respect des recommandations du plan de gestion du val de Loire ».



- **L'existence d'une AVAP est un facteur d'exclusion pour la construction d'éoliennes**

« L'emprise des sites classés ou inscrits, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ainsi que des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) appelées à les remplacer, des secteurs sauvegardés,... constitue par ailleurs une zone d'exclusion pour la construction d'éoliennes ».



Compte-tenu des contraintes précitées, la commune de Gennes a été exclue des zones favorables au développement de l'éolien identifiées par le Schéma Régional Eolien.

1.1.4. EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact sur le patrimoine.

Sur le territoire de l'Aire, les installations de production d'énergie géothermique peuvent être mises en place sous réserve de la qualité de leur mise en œuvre.

1.1.5. EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE

Le cours de la Loire ne présente pas les caractéristiques physiques favorables à l'aménagement de dispositifs de production d'énergie hydraulique présentant une rentabilité satisfaisante (en tenant compte des technologies actuelles).

L'impact de ce type d'aménagement est de plusieurs ordres :

- paysager,
- écologique (impact sur la faune et la flore) et environnemental au sens large (modification des niveaux d'eau et de l'environnement physique).

Si ce type de projet devait être envisagé à l'avenir, il serait souhaitable de privilégier un secteur de moindre enjeu patrimonial que les abords du site urbain de Gennes.

1.1.6. EN MATIERE D'USAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX

Le diagnostic démontre que les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas adaptés au bâti d'intérêt patrimonial.

1.1.7. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES PAR PANNEAUX	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
Impact sur le patrimoine bâti :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural remarquable	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti traditionnel. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le bâti non protégé	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) à neutre sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) à neutre sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES PAR PANNEAUX	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
Impact sur les paysages :				
	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public. L'implantation au sol, dans des espaces non visibles du domaine public, est également à privilégier (impact limité sur l'architecture et les paysages). Impact moindre dans des espaces naturels ou agricoles.</p> <p>La difficulté réside dans l'appréhension de la notion de visibilité de l'espace public : en effet, en raison du relief, les perspectives sur « les toits » sont nombreuses depuis le bourg et ses abords. La qualité de ces perspectives et de l'ensemble bâti serait fortement altérée par la multiplication des capteurs solaires sur des bâtis principaux (plus hauts que les annexes).</p>	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture ou des façades non visibles de l'espace public. Impact moindre dans des espaces naturels ou agricoles.</p>	<p>Impact négatif sur des paysages urbains présentant un front bâti homogène et cohérent. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des façades non visibles de l'espace public. Impact neutre dans des espaces naturels ou agricoles, sous réserve de la qualité du projet architectural.</p>	<p>Grandes éoliennes : Impact très négatif lié à l'écrasement du grand paysage.</p> <p>Eoliennes pour particuliers : Impact très négatif sur les paysages urbains.</p> <p>Impact négatif à neutre sur le paysage agricole et naturel sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...).</p>

1.1.8. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
Impact sur le patrimoine bâti :			
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Sur le patrimoine architectural remarquable	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Sur le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
Sur le bâti non protégé	Impact négatif sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en moellons avec enduit à fleur de moellons. Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Impact sur les paysages :			
	Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades.	Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sur le paysage urbain par l'accumulation d'éléments techniques perturbant la perception visuelle de l'unité bâtie. Impact neutre à l'échelle du grand paysage.

1.1.9. LA PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

La Loire constitue un corridor écologique qui traverse la commune selon un axe Est / Ouest qu'il convient de préserver et que l'AVAP inscrit dans son périmètre.

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs et la ripisylve, qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec des servitudes de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, jardins ouvriers, alignements d'arbres, mails...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

Ainsi, l'ensemble de la vallée de la Loire et du site Natura 2000 ainsi que le vallon de l'Avort sur le territoire communal ont été inscrits dans le périmètre de l'AVAP.

I.2. DEFINITION DES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET EN PARTICULIER DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES OU D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

1.2.1. LES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT : MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX ET DES TECHNIQUES DE RESTAURATION

Le document , règlement (pièce 3 du dossier) détaille les moyens et modes de faire pour tous les immeubles anciens a conserver, restaurer et réhabiliter ainsi que le petit patrimoine architectural, le patrimoine hydraulique.

Les chapitres suivants décrivent les matériaux et techniques de restauration :

- pour les façades : enduits, pierre, bardages
- pour les ouvertures : menuiseries des fenêtres, volets, portes, portes de garage, serrurerie
- pour les couvertures, ardoises, et autres matériaux (tuiles mécaniques , tuiles, zinc)
Les éléments et détails pour les lucarnes, cheminées, éléments de décor, faitages et rives d'égout.

Sont aussi réglementés les clôtures protégées de type murs pleins ou murs bahuts., avec les directives correspondantes sur les matériaux et leur conservation.

1.2.2. DEFINITION DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

1.2.2.1. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le Règlement de l'AVAP définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère.

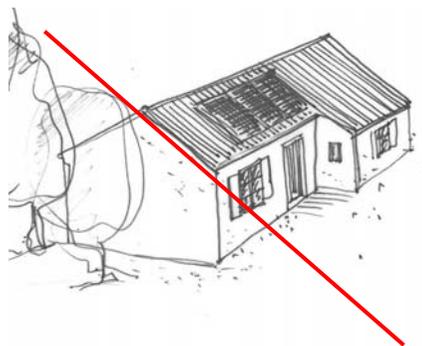
LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES

On privilégie l'implantation au sol des dispositifs précités, qui est celle qui préserve l'intégrité du patrimoine bâti et a le moins d'impact sur le patrimoine paysager, à condition de ne pas être implantés dans la zone de recul par rapport à l'alignement des constructions principales, lorsque cet espace est visible depuis la rue.

Dans le cas d'une implantation au sol, l'intégration pourra être améliorée par :

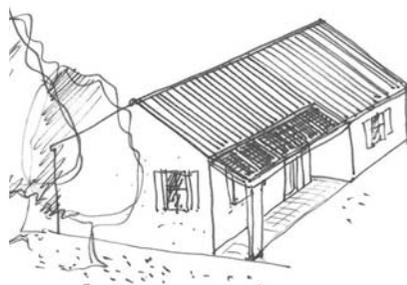
- l'adossement à un autre élément
- un positionnement en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

Si l'implantation au sol n'est pas possible, l'AVAP autorise l'implantation sur une annexe, accolée ou non.



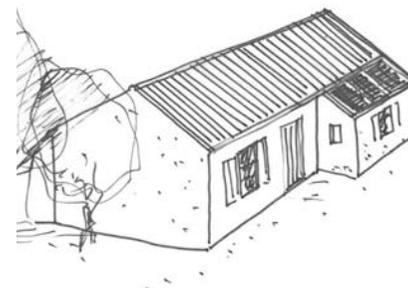
INTERDITE

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit



A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)



A PRIVILEGIER

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Sur des bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, l'intégration sur des pans de toiture non visibles de l'espace public peut également être envisagée.

Sur des constructions couvertes en toiture terrasse, on pourra orienter les capteurs plein Sud, en les fixant sur un châssis incliné. La présence d'un acrotère permettra de masquer les châssis à la vue.

Les prescriptions concernant les matériaux visent à :

- éviter les effets de surbrillance et de reflet,
- choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture.

LES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES

Les principes d'implantation sont les mêmes que ceux exposés ci-dessus pour les capteurs solaires photovoltaïques.

Le Règlement de l'AVAP précise en outre l'interdiction des capteurs solaires thermiques « à tubes » en toitures à pente, inesthétiques et impossibles à intégrer dans la composition de la couverture.

LES FACADES SOLAIRES

Les prescriptions de l'AVAP relatives aux façades solaires et pose de capteurs solaires en façades visent à préserver

- l'intégrité et la qualité architecturale du bâti ancien,
- la qualité du paysage urbain.

Ainsi, la pose de capteurs solaires est autorisée en façade arrière ou pignon non visibles depuis l'espace public de bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, ainsi que sur les bâtiments annexes et appentis.

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions récentes ; La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural.

Elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement, afin de ne pas modifier la ligne d'implantation du bâti et occasionner de « décrochés ».

Lorsque le bâti neuf s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire créant une rupture dans l'unité urbaine ne sera pas autorisée.

LES EOLIENNES

Le grand éolien est interdit sur l'ensemble du périmètre AVAP, en raison de la sensibilité paysagère du site.

Les éoliennes domestiques sont tolérées sous réserve de la qualité de leur insertion architecturale et paysagère, en secteur naturel.

1.2.2.2. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

LE DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES ET TOITURES

Il peut être autorisé sur les constructions qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Les prescriptions de l'AVAP visent à :

- préserver les débords de toiture,
- préserver les alignements existants et ne pas constituer un obstacle à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- imposer des parements compatibles avec le caractère traditionnel du bourg et des hameaux.

LES MENUISERIES ETANCHES

Le règlement de l'AVAP précise que les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Quelles que soient les performances thermiques des menuiseries installées, elles doivent reconstituer l'aspect des (profils, découpage en petits carreaux) des menuiseries traditionnelles.

LES POMPES A CHALEUR

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP visent à masquer les dispositifs techniques.

1.3. DEFINITION DES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES

Concernant les constructions nouvelles

Dans les secteurs PUA, PUB, les dispositions réglementaires imposées d'implantation et de hauteur assurent la meilleure garantie possible d'insertion paysagère.

Pour tous les secteurs PUA, PUB, PUY, PUN.

L'aspect des constructions est régi par des dispositions réglementaires pour tous les matériaux apparents aussi bien pour les façades les couvertures, les menuiseries.

Pour garantir l'intégration paysagère un nuancier est joint avec le règlement.

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

2.1.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP comprend :

- le val de Loire (1),
- la vallée de l'Avort (2),
- le bourg ancien de Gennes (3),
- le hameau de Couesne et le vallon du Meugon (4),
- le hameau de Milly et ses abords (5),
- le Marchais Bouchet (6).

Il exclut :

- le plateau central,
- les grands massifs boisés protégés en Espaces Boisés Classés,
- les extensions récentes et futures du bourg : secteur des Fiefs Vaslins, le Clos Baujon...,
- la zone d'activités de Chapeau le long de l'Avort.

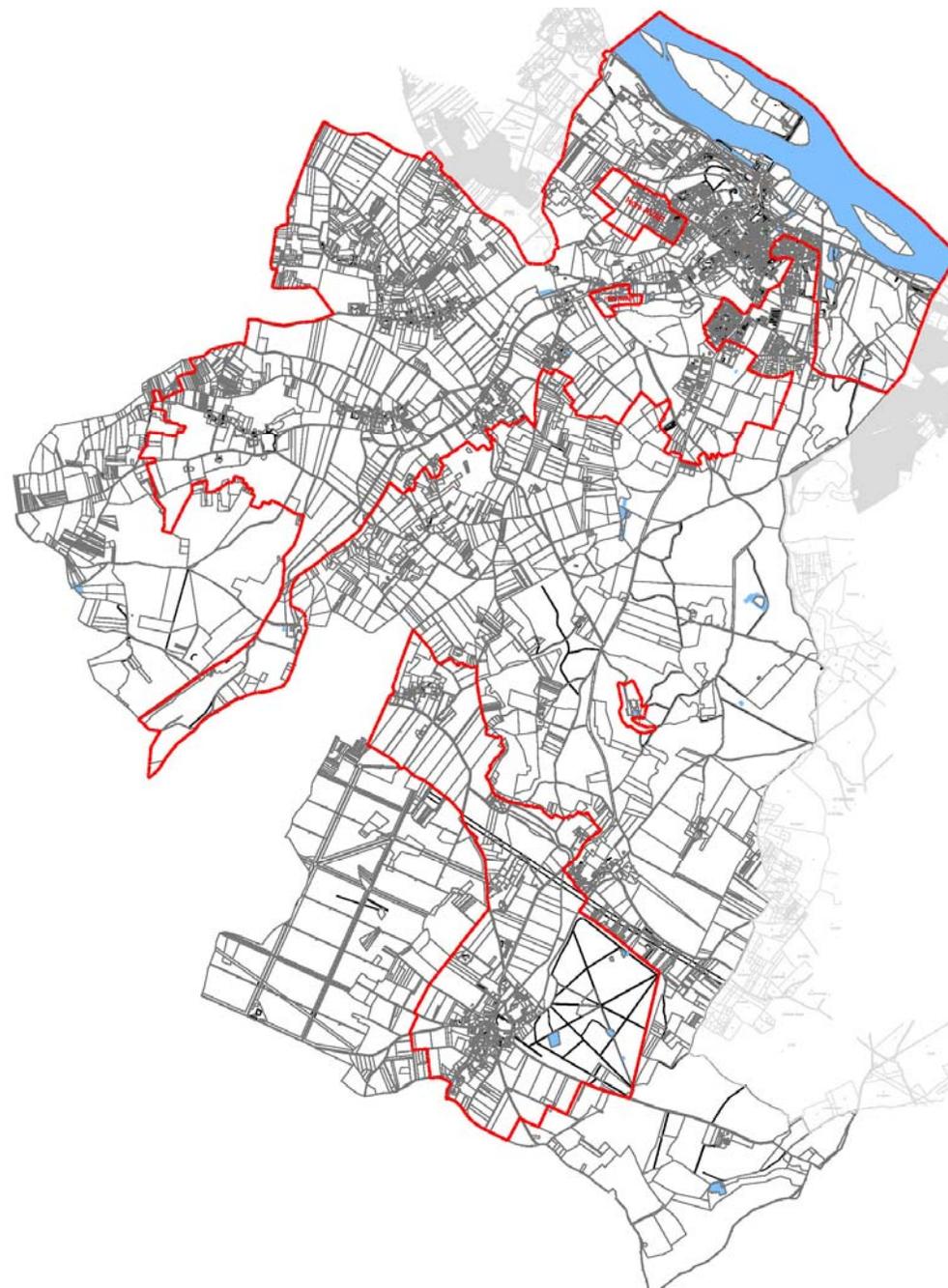
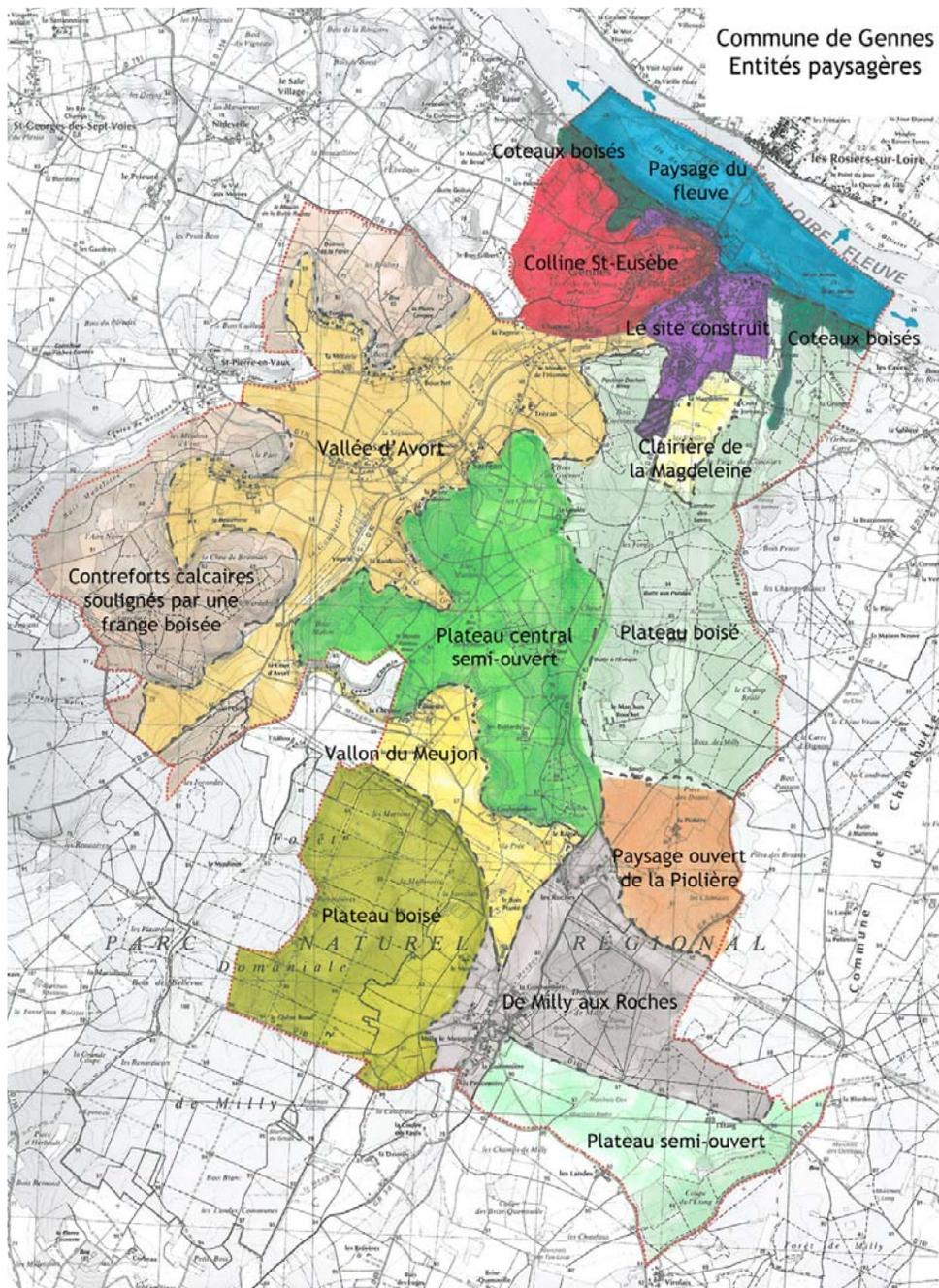
- (1) **Le val de Loire** constitue un paysage emblématique reconnu au travers de son classement mondial UNESCO au titre de patrimoine culturel.

Il constitue également une réserve biologique majeure reconnue au titre du classement européen Natura 2000, Directive Habitats et Directive Oiseaux et par les inventaires ZNIEFF.

Axe de communication historique majeur, la Loire a été déterminante dans les implantations humaines et bâties, de la période néolithique, à l'époque gallo-romaine et jusqu'à nos jours.

Les nombreux vestiges de sites archéologiques sur le territoire, dont certains sont des sites majeurs (amphithéâtre gallo-romain, nymphée...) sont attachés à l'entité géographique et culturelle du val de Loire.

- (2) **La vallée de l'Avort** constitue un corridor écologique identifié par le diagnostic environnemental et reconnu par un inventaire de type ZNIEFF. Elle est connectée au val de Loire.
Se dessinent le long de ce vallon des paysages agricoles semi-ouverts ponctués de villages pittoresques caractérisés notamment par le développement d'un habitat troglodyte : Sarré, Sarreau, Bouchet, ...
Les massifs boisés présents en sommet de coteau délimitent les paysages intégrés dans le périmètre AVAP.
- (3) **Le bourg ancien de Gennes** présente un intérêt architectural, urbain et paysager majeur : paysage bâti homogène en pierre de tuffeau, mise en scène des monuments du bourg liée au positionnement en hauteur de Saint-Vétérin et surtout de l'église Saint-Eusèbe, permanence d'un petit patrimoine notamment hydraulique (canaux, lavoirs...), perspectives majeures sur des ensembles bâtis exceptionnels préservés dans un écrin de verdure comme « La Harielle ».
Le périmètre de l'AVAP s'étend au sud du site construit de part et d'autre de la rd69 pour inclure la zone artisanale des Sabotiers et la clairière de la Madeleine où s'ouvrent une perspective majeure sur le dolmen de la Madeleine, protégé au titre des Monuments Historiques, en promontoire du val de Loire.
- (4) Le **hameau de Couesne** constitue un ensemble bâti pittoresque et préservé inscrit dans un paysage semi-ouvert sur le coteau du Meugon.
- (5) Le **hameau de Milly** constitue un ensemble bâti d'intérêt patrimonial qui s'est développé autour du site castral protégé au titre des Monuments Historiques.
- (6) Le **Marchais Bouchet** constitue un ensemble bâti isolé d'intérêt patrimonial.



2.1.2. LE PERIMETRE DE L'AVAP ET LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

AVAP et Monuments Historiques :

Tous les monuments historiques sont situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

5 périmètres de protection des abords de MH « débordent », à la marge du périmètre AVAP sur des quartiers récents, sans enjeu patrimonial majeur.

AVAP et ZNIEFF :

Il existe 6 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sur la commune :

- ZNIEFF de type 1, « Lit mineur, berges et îles de Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau,
- ZNIEFF de type 1, « Ruisseau d'Avort »,
- ZNIEFF de type 2, « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes »,
- ZNIEFF de type 2, « Bois et landes entre Gennes et Cunault »
- ZNIEFF de type 2, « Forêt de Milly et bois de la Tilleulée »,
- ZNIEFF de type 2, « Landes de Louerre, Grézillé et Saint-Georges-des-Sept-Voies ».

3 ZNIEFF ont été exclues du périmètre AVAP :

- ZNIEFF de type 2, « Bois et landes entre Gennes et Cunault »
- ZNIEFF de type 2, « Landes de Louerre, Grézillé et Saint-Georges-des-Sept-Voies »,
- ZNIEFF de type 2, « Forêt de Milly et bois de la Tilleulée »,

Il s'agit de massifs boisés pour lesquels le choix d'une protection au titre des Espaces boisés classés a été fait avec un zonage de type naturel au PLU.

En outre, ils sont déconnectés de la problématique patrimoniale de Gennes (enjeux croisés de protection des ensembles bâtis remarquables _ le bourg, Milly, les villages _ et des paysages ouverts et semi-ouverts de la vallée de la Loire, de l'Avort et du Meugon).

AVAP et NATURA 2000 :

Il existe un site Natura 2000 sur la commune :

- Natura 2000, « Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau » : Site d'Intérêt Communautaire (directive habitat) et Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux), mosaïque de milieux très variés et notamment favorables aux oiseaux : grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses....

A ce titre, le PLU de Gennes a fait l'objet d'une évaluation environnementale, reprise dans le diagnostic de l'AVAP (titre 2).

L'ensemble du site Natura 2000 est compris à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

2.1.4. SURFACE DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Le périmètre de l'AVAP : ha.

Le périmètre de la commune de Gennes : ha.

	SERVITUDE DE PROTECTION DES ABORDS DE MH	AVAP
Surface (ha)		ha
Ratio surface / surface communale		%

L'AVAP couvre environ la moitié de la commune de Gennes.

2.1.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS

La délimitation de secteurs dans l'AVAP permet de développer le cadre des prescriptions applicables aux constructions neuves, qui s'inscrivent dans un contexte urbain différent suivant la nature du tissu bâti.

La délimitation des secteurs s'appuie également sur la nécessité d'identifier dans l'AVAP :

- les secteurs constructibles (PUA, PUB),
- les secteurs où la constructibilité est limitée (PN, PN1) pour la préservation des paysages agricoles et naturels.

Ainsi, ont été délimités à l'intérieur du périmètre de l'AVAP :

Le secteur PUA :

Il s'agit des secteurs d'urbanisation ancienne du bourg et des villages.

Il s'appuie sur les limites de la ville XIXème-début XXème, avant le développement des formes urbaines de type pavillonnaire qui banalisent et uniformisent le paysage.

Les constructions sont généralement implantées à l'alignement, ou lorsqu'elles sont en retrait, un mur de clôture assure la continuité du front bâti.

Les formes urbaines sont denses, liées à une implantation continue ou semi-continue, et découpent des îlots où les espaces verts sont regroupés en cœur d'îlot.

L'homogénéité et la qualité des matériaux constructifs (façades en tuffeau, couvertures en ardoises...) est également un élément de la qualité de l'ensemble bâti ancien.

Le secteur PUB :

Il s'agit des secteurs d'extension récente et future du bourg et des hameaux.

Ces secteurs ne présentent pas d'intérêt architectural spécifique mais ont été intégrés à l'AVAP pour des raisons de cohérence paysagère.

Ils s'inscrivent dans une séquence paysagère cohérente, en continuité avec un ensemble d'intérêt patrimonial et ne peuvent pas être isolés du site d'intérêt patrimonial puisque la perception que l'on en a est globale.

Pour cette raison, ils présentent une forte sensibilité paysagère et le traitement architectural du bâti et de ses abords doit être soigné, au risque dans le cas contraire de dégrader le site.

Le secteur PUY :

Il s'agit de sites d'activités intégrés à l'AVAP pour des motifs paysagers, et en particulier le site des Sabotiers de part et d'autre de la rd69, en entrée de ville. Son insertion dans l'AVAP vise à promouvoir la qualité architecturale et paysagère des aménagements futurs.

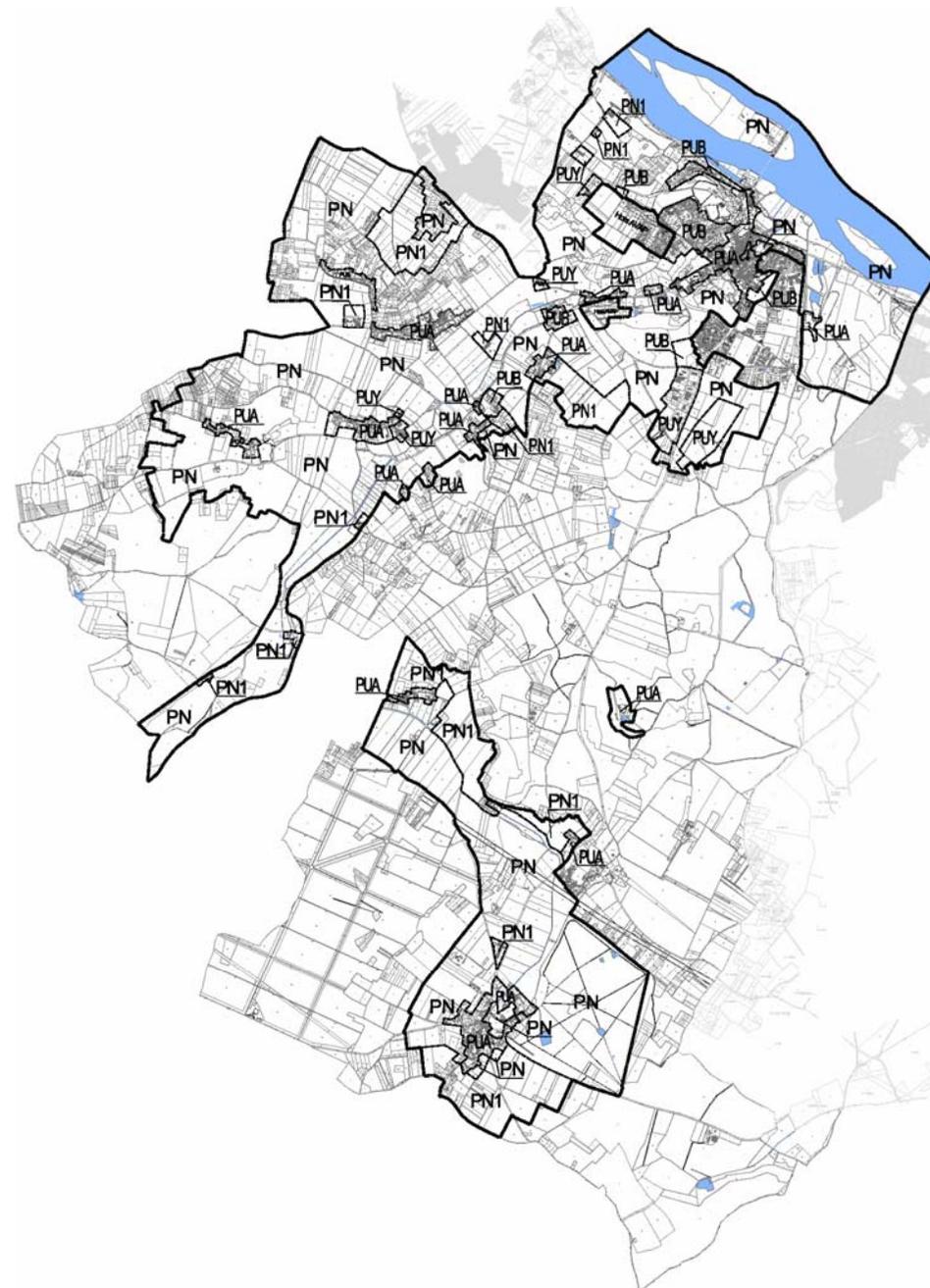
Le secteur PN et PN1 :

Il s'agit de sites agricoles et naturels.

Le secteur PN, en raison de sa forte sensibilité paysagère est inconstructible.

L'objectif est de ne pas générer de mitage.

Le secteur PN1, d'emprise limitée vise à accueillir de nouvelles exploitations et bâtiments agricoles dans le respect de la qualité des paysages et du site.



2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS L'AVAP

Les objectifs de protection du patrimoine architectural sont notamment pris en compte au travers de l'application de la légende graphique de l'AVAP. Les éléments identifiés et légendés aux plans réglementaires renvoient à un chapitre spécifique du Règlement.

Les catégories de protections :

A l'intérieur du périmètre de l'A.V.A.P. sont portées aux documents graphiques catégories de protection auxquelles correspondent des prescriptions énoncées dans le règlement de l'A.V.A.P. :

- Patrimoine architectural exceptionnel,
- Patrimoine architectural remarquable
- Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement,
- Petit patrimoine architectural ou détail architectural remarquable,
- Patrimoine hydraulique,
- Bâti troglodytique et cave protégée,
- Mur de clôture protégé,
- Élément portant atteinte au site.

La commune de Gennes a su préserver un important patrimoine architectural issu des siècles passés. La cité est composée par une multitude d'édifices de très grande qualité architecturale.

A partir de la « valeur » patrimoniale détectée pour chacun des éléments bâtis à l'intérieur du périmètre, l'AVAP définit un niveau de protection adapté.

Un patrimoine architectural exceptionnel à préserver

La commune de Gennes comprend de nombreux édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Toutefois, parmi les édifices exceptionnels, nombreux ne sont pas protégés au titre des monuments historiques ; ils constituent des édifices majeurs. Ces ensembles doivent être préservés et restaurés dans le respect de leur typologie et des matériaux et usages en vigueur à l'époque de leur construction, afin de garantir le maintien de la qualité du tissu urbain.

Ils sont emblématiques de l'histoire de la commune et la richesse de son bâti : il peut s'agir d'éléments archéologiques ou historiques, d'architecture monumentale ou exceptionnelle, de bâti ancien ou d'œuvres d'architectes.



La Harielle Le Mardron
Exemples d'immeubles de la catégorie « patrimoine architectural exceptionnel »

Un patrimoine architectural remarquable à conserver

Certains édifices ne sont pas des édifices exceptionnels mais présentent une qualité de composition et de mise en œuvre des matériaux avec des éléments de détails et de modénature, qui participe à la valorisation de l'ensemble urbain. Il s'agit de bâti ancien, construit en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur historique globale. La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine.



Exemples d'immeubles de la catégorie « patrimoine architectural remarquable »

Le patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement est garant de l'identité de la commune liée à la qualité de l'ensemble urbain ; il doit être préservé

Bien que les éléments visés ne puissent être rangés dans la catégorie des édifices exceptionnels ou remarquables d'un point de vue patrimonial, ils sont cependant le fruit d'une tradition architecturale à préserver.

Il s'agit de bâtis anciens, construits en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur historique globale. Ils

produisent souvent un effet d'unité urbaine, par l'unité des matériaux et des couleurs.

La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine.

La protection couvre donc les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble qu'elles créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent les différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune. Pour la majorité d'entre elles, les constructions sont de type traditionnel.

Elles peuvent être démolies à condition d'être remplacées par des constructions de qualité s'insérant harmonieusement au tissu urbain.



Exemples d'immeubles de la catégorie « patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement »

Préserver le petit patrimoine architectural



Exemple de « petit patrimoine architectural »

Il s'agit de petites constructions à usage collectif et à valeur culturelle ou historique. Il peut s'agir de puits, de croix, d'oratoires. Ils sont constitutifs du patrimoine et de l'histoire locale. Il peut aussi s'agir de détails architecturaux intéressants, tels que des éléments de sculpture ou des portails.

Ce patrimoine vernaculaire a une forte valeur identitaire.

Le petit patrimoine architectural a souvent perdu sa valeur d'usage, et de fait n'est plus entretenu. Il s'agit d'un patrimoine « menacé ».

Préserver les ouvrages hydrauliques

Ont été identifiés dans cette catégorie par des légendes spécifiques : les canaux, les ponts, les lavoirs.



Exemples de « patrimoine hydraulique »

Bâti troglodytique et caves protégées

La protection couvre les habitations troglodytiques et les caves creusées dans la roche. La commune de Gennes est riche en troglodytes creusés en coteaux. Il s'agit d'un élément identitaire fort de la commune et du val de Loire en Maine-et-Loire, à préserver. Ce patrimoine est doublement menacé :

- par la perte de valeur d'usage (peu de vestiges troglodytiques sont encore aménagés en habitation) ;
- par les contraintes techniques et notamment le risque cavité généralement associé à leur localisation.



Exemples de « bâtis et caves troglodytiques »

Préserver les murs de clôture de qualité

Il peut s'agir des murs anciens, construits en matériaux traditionnels, présentant un effet de continuité urbaine par l'unité des matériaux et la continuité bâtie, ou bien des murs, qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.

Il s'agit soit de murs pleins et enduits, soit de murs bahuts (muret en pierre surmonté de grilles), qui maintiennent une certaine transparence et assurent la mise en scène du bâti.

La suppression de ces murs est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine ou d'altérer la continuité urbaine.



Exemples de murs de clôture à protéger

Conserver les porches

Les porches sont des éléments dont l'architecture est généralement travaillée. Ils se caractérisent par une modénature importante.

Lorsqu'ils sont présents, ils sont un élément fort de la composition de la clôture ; leur aspect est lié à la typologie du bâti qu'elles accompagnent.

Supprimer ou atténuer les éléments portant atteinte au site

Il s'agit de constructions ou installations, qui, par leur aspect, leurs matériaux apparents ou leur forme, portent atteinte aux perspectives, vues et cohérence générale du site : « verrues »,....



Exemple d'élément « portant atteinte au site »

LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

La légende graphique de l'AVAP permet de prendre en compte de façon exhaustive les différentes catégories de patrimoine bâti et en attachant de façon claire les prescriptions réglementaires aux catégories identifiées.

Les éléments bâtis identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

	Patrimoine architectural exceptionnel
	Patrimoine architectural remarquable
	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement
	Petit patrimoine architectural ou détail architectural remarquable
	Patrimoine hydraulique
	Bâti troglodytique et cave protégée
	Mur de clôture protégé
	Mur plein
	Mur bahut

2.3. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Protéger les espaces boisés majeurs

Il s'agit des espaces boisés classés inscrits au PLU, qui présentent un intérêt majeur sur le plan paysager.

Jardins, parcs et espaces verts à préserver

Il s'agit d'espaces libres végétalisés ou d'espaces configurés pour être des jardins. Ils ont été identifiés dans le cadre de l'AVAP parce qu'ils assurent l'habitabilité et l'unité paysagère entre les parcelles, l'équilibre bâti entre le bâti et le *non aedificandi* :

- les jardins en accompagnement du bâti exceptionnel ou constitutif de l'ensemble urbain, lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public ;

- les espaces verts constituant un écrin paysager autour d'ensembles exceptionnels, même s'il ne s'agit pas de jardins ou de parcs (exemple : La Harielle) mais qui participent à la mise en scène du bâti.



Parc du château de la Roche



La Harielle

Maintenir les mails, alignements d'arbres et haies d'intérêt patrimonial

Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager, tels que des espaces plantés monumentaux, des alignements d'arbres le long de voies...

Il est souhaitable de les maintenir et de les entretenir, sans en rompre l'harmonie et la monumentalité par des replantations partielles de sujets d'âge et de taille différente.

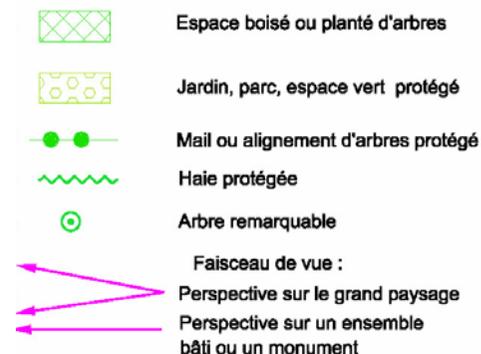
Les haies présentant un intérêt patrimonial majeur ont également été identifiées.

Préserver les perspectives majeures

Il s'agit de perspectives sur le patrimoine architectural ou paysager, que l'on souhaite maintenir. Les perspectives identifiées sont des vues intéressantes soit sur des monuments, édifices ou ensembles bâtis, soit sur des ensembles naturels.

Ces perspectives doivent être maintenues en évitant les constructions ou installations qui, par leur hauteur ou leur situation, viendraient faire obstacle aux faisceaux de vue.

Les éléments naturels et paysagers identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :



2.4. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

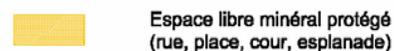
Préserver les sols anciens

Il s'agit généralement de sols pavés ou empierrés. Leur traitement d'origine, de qualité, doit être maintenu, en particulier lorsqu'il reste des vestiges de sols empierrés ou pavés. Leur traitement nécessite une approche patrimoniale en raison de leur localisation dans le centre ancien de grande qualité.

Mettre en valeur les espaces publics

Les prescriptions relatives aux rues et espaces publics visent à améliorer leur traitement, afin de mettre en valeur les bâtiments qui les bordent ou les cônes de vue sur lesquels ils ouvrent. Ils représentent de plus un véritable enjeu en matière de tourisme, dans la mesure où ils sont des espaces mélangeant les fonctions d'accueil, de commerce, de stationnement...

Les espaces minéraux remarquables identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :



TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

Les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire peuvent être résumés de la façon suivante :

<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des mails et alignements d'arbres structurants - Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE</p>	<p>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...). - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries «étanches») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf

	<p>incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) et en respectant les conditions d'une insertion qualitative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les fermes solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le grand éolien, non compatible avec les enjeux de préservation du site et des paysages, est interdit sur l'ensemble de l'Aire. - Interdiction des éoliennes domestiques en secteur urbain sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale. - Tolérance des éoliennes domestiques en secteur PN sous réserve de leur insertion paysagère qualitative.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</p> <p>Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié au niveau de la Loire)</p>
<p>USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</p>

MATERIAUX	<ul style="list-style-type: none">- Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	<p>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préservation des habitats pour la faune- Préservation des corridors écologiques- Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (vallée de la Loire et de l'Avort, boisements majeurs) <p>Notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Maintien des espaces boisés majeurs- Maintien des jardins structurants- Maintien des mails et alignements d'arbres

TITRE 4 – COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU

Source : PLU approuvé le 23 juillet 2012

ORIENTATIONS DU PADD	COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU	
	Compatible	Commentaires
<p><u>I. PROMOUVOIR LES FONCTIONS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</u></p> <p><i>I-1 - CONFORTER l'existant et PROMOUVOIR les initiatives créatrices d'emploi et respectueuses de l'environnement</i></p> <p><u>Centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Redynamiser le centre-ville en affirmant sa fonction commerciale et de services, <ul style="list-style-type: none"> - aménagement du site du Grand Moulin, - extension du Super U ; Confortement et extension de l'activité commerciale autour du supermarché. - Renforcer les sites commerciaux en améliorant les conditions d'accès aux piétons, les stationnements, la sécurité, - Rendre l'espace public plus attractif et relier les différents sites commerciaux et de services par des cheminements pratiques, lisibles et cohérents (liaisons douces) en améliorant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR). <p><u>La zone industrielle des Sabotiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Etendre la zone industrielle, <ul style="list-style-type: none"> - au Sud de la zone existante par la réoccupation des abords de l'emprise de l'ancienne déchèterie, - en vis-à-vis de la zone des Sabotiers. L'aménagement de la zone devra maintenir les perspectives existantes sur la vallée de la Loire. <p>A l'occasion de l'extension de la zone d'activités, l'ensemble du site des Sabotiers fera l'objet d'un traitement paysager de qualité pour améliorer son insertion dans le site.</p> <p><u>Les Pelouses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - constituer une réserve foncière pour l'extension éventuelle de l'activité présente sur le site. <p><u>La zone artisanale de Chapeau</u></p> <p>Le site est actuellement occupé par une entreprise de fabrication de matériaux de construction. Il n'est pas prévu de développement de ce site qui est situé dans le vallon de l'Avort.</p>	<p>X</p>	<p><i>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec les moyens décrits au PADD du PLU pour permettre la promotion des fonctions et activités économiques à Gennes.</i></p> <p><i>L'AVAP intègre dans son périmètre la zone d'activités des Sabotiers le long de la rd69 afin de favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments d'activités qui seront construits dans la zone d'extension (en vis-à-vis de la za existante).</i></p> <p><i>Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, la zone d'extension des Sabotiers fait l'objet d'un secteur spécifique dans l'AVAP où sont détaillées les conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ainsi que du traitement de leurs abords.</i></p> <p><i>Le site de Chapeau est en dehors du périmètre AVAP.</i></p>
<p><i>I-2 - SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles pour permettre le développement de l'activité 	<p>X</p>	<p><i>L'AVAP est compatible avec ces objectifs. Elle intègre l'étude agricole réalisée dans le cadre</i></p>

<p>agricole,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les exploitations existantes et les éventuels besoins d'extension des exploitants par un zonage adapté. 		<p>du PLU afin de permettre l'extension des activités agricoles existantes ainsi que l'implantation de nouvelles exploitations dans les secteurs de moindre sensibilité paysagère.</p>
<p>I-3 - PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE LIÉE AU TOURISME</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer la dimension « port de Loire » par des aménagements d'accueil de la navigation (traditionnelle, plaisance, canoë-kayak) : halte nautique, - Développer l'offre en hébergement touristique et restauration et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - l'offre en hébergement de qualité, - l'offre destinée à l'accueil de randonneurs pédestres, cyclistes et équestres, - promouvoir le camping, - Soutenir le développement d'un hébergement touristique thématique s'appuyant sur le potentiel troglodytique de la commune, - Développer la pratique de la randonnée, <ul style="list-style-type: none"> - inscription de Gennes dans la boucle équestre des villages de charme, - maintien d'une offre d'itinéraires pédestres et VTT de qualité, - ouverture et accès raisonné des bords de Loire au public, - diversifier l'offre de restauration, - Accompagner la mise en œuvre du projet Loire à vélo, <ul style="list-style-type: none"> - création d'aires d'accueil et d'arrêt, - sécurisation des parcours. - Accompagner la mise en œuvre du projet de route des crêtes, - Favoriser les usages récréatifs et pédagogiques non nuisants de la forêt. 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec les moyens prévus au PADD du PLU pour promouvoir le développement de l'économie liée au tourisme. De plus, en favorisant la qualité du site, elle participe à l'attrait touristique de Gennes.</p>
<p><u>II. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE et FONCTIONNEL EN FAVORISANT LA COHÉSION SOCIALE</u></p> <p>II-1 – RELIER LE BOURG DE GENNES ET CELUI DES ROSIERS-SUR-LOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager la circulation des piétons et des vélos entre Gennes et Les Rosiers-sur-Loire et notamment sécuriser la traversée du pont pour les cyclistes et piétons (cf. IV.) 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec ce projet.</p>
<p>II-2 – PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS</p> <p>A) CONSOLIDER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune souhaite voir sa population croître pour remplir pleinement son rôle de pôle de bassin de vie. Elle programme ses 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec l'accueil de nouveaux habitants, au travers,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la densification des tissus urbains

<p>objectifs de production de logements en adéquation avec une hypothèse haute de croissance démographique (+1,17% de croissance annuelle) ; la population de Gennes est estimée à 2 430 habitants en 2025 (+ 478 habitants sur la période 2006-2025, correspondant à un objectif de production d'environ 15 logements par an).</p> <p>B) MAITRISER ET ORIENTER L'EXTENSION URBAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer des zones à urbaniser en continuité de la ville, - Maîtriser l'urbanisation par des schémas d'aménagement (schémas de zones AU), - Renforcer l'aspect « ville » du centre-bourg. 		<p>existants,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs inscrits en AU au PLU, - de la reconquête de friches industrielles en milieu urbain (îlot du moulin).
<p>II-3- AMÉNAGER L'ESPACE</p> <p>Le PLU traduit une vision à moyen et long terme de l'évolution urbaine de Gennes guidée par les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer l'espace de façon économe et équilibrée sur la commune ; limiter l'étalement urbain et empêcher le mitage des espaces agricoles et naturels, - Prendre en compte le projet d'AVAP qui identifie les espaces naturels et paysagers majeurs. <p><u>La ville et ses extensions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser et relier les différents quartiers dans un souci de cohérence urbaine pour éviter d'alourdir les coûts de réseaux et d'équipements, - Définir des objectifs de densité dans les secteurs à urbaniser, Les enjeux de densification répondent à des enjeux économiques (abaisser les coûts d'investissements et de fonctionnement des équipements collectifs (réseaux...) et de service et de confort (aire de chalandise rentable des commerces, proximité des services à la personne). - L'enveloppe urbaine existante : <ul style="list-style-type: none"> - Occuper les espaces libres du bourg : les zones insuffisamment desservies ou équipées sont dotées d'orientations d'aménagement et de programmation et zonées en « à urbaniser » de façon à optimiser l'occupation de ces emprises foncières. 2 secteurs à enjeux ont été identifiés : « le pressoir aux Moines » actuellement occupé par des vergers en friche, et le parc de la propriété « La Nouzillère qui, pour partie, ne présente pas d'intérêt patrimonial majeur. - Doter toute zone à urbaniser d'un schéma d'aménagement et d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'imposer une desserte rationnelle 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation de l'AVAP.</p>

<p>et cohérente,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la requalification et l'aménagement des espaces publics. <p>- Maîtriser les extensions urbaines : Les extensions urbaines seront réalisées dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles. Elles sont situées aux abords du centre-ville et en continuité de la zone urbaine. Les orientations d'aménagement et de programmation visent au renforcement de la trame viaire afin de compléter et prolonger le réseau de voirie existant (véhicules/piétons/cycles). Les secteurs identifiés pour l'accueil d'habitations en extension de la ville sont situés : . à l'Ouest, en retrait de la rd751 : le secteur des Fiefs Vaslins, . au Sud et en retrait de l'entrée de ville (rd 69) : le secteur du Pavillon, dans le prolongement du lotissement de la Harielle.</p> <p><u>Les villages :</u> Les principes mis en œuvre par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'existant, sans toutefois ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, en intégrant les extensions et les nouvelles constructions de façon qualitative, - Préserver la qualité du bâti intéressant. 		
<p>II-4 - DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS</p> <p>L'objectif de mixité sociale est poursuivi au travers d'actions concrètes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité : maintenir une offre d'habitat diversifiée en augmentant le parc locatif et locatif social pour favoriser l'accueil des jeunes ménages : <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre la ZAC du clos Baujon, - Poursuivre le développement des tranches 2 et 3 de Joreau 2, - Mettre en œuvre le programme du Gand Moulin : Mixité logement locatif / locaux commerciaux - Mettre en œuvre le programme rue du 8 mai : logements locatifs. - Encourager l'accèsion à la propriété : proposer une offre en terrains constructibles diversifiée, en continuité du centre-ville (diversité de taille des terrains). 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec les projets d'accueil de nouveaux logements prévus au PLU.</p>
<p>II-5- DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS et SERVICES - les RÉSEAUX</p>	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont</p>

<ul style="list-style-type: none"> - FAVORISER la création d'un pôle enfance pour la CDC et la commune: construction d'une Maison de l'enfance regroupant halte-garderie, relais assistantes maternelles et PMI, - MAINTENIR les équipements et les services à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil (administratifs, sociaux, santé, jeunes, petite enfance, personnes âgées, sportifs, culturels), - CREER de nouveaux équipements : conforter les équipements sportifs et de loisirs : identification d'une réserve foncière aux Champs de Joreau, - RECONSTRUIRE et MODERNISER les établissements scolaires et d'activités périscolaires accueillants des élèves de maternelle et primaire afin de permettre leur extension à proximité des nouveaux quartiers, - VEILLER au dimensionnement des réseaux de distribution d'eau, électricité, gaz, téléphonie, éclairage public pour satisfaire l'existant et l'urbanisation future, - PRENDRE en compte le schéma directeur d'assainissement, - ANTICIPER les besoins d'extension futurs de la station d'épuration. <p>II-6 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</p> <p>II-7- ANIMER LA VILLE</p>		<p>compatibles avec les projets de développement des équipements et réseaux sur la commune.</p>
<p><u>III. PROTEGER et VALORISER les PATRIMOINES</u></p> <p>III-1- PRESERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</p> <p>PRESERVER LES PAYSAGES : La préservation des paysages et le maintien des richesses naturelles sont donc un enjeu fort pour la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité des entrées de ville, - Protéger les perspectives majeures sur les monuments, le bourg ou la vallée de la Loire, - Protéger les haies, mails ou rideaux d'arbres qui contribuent à la qualité des perspectives paysagères, - Garantir l'insertion paysagère des zones d'activités, notamment par le renforcement des trames végétales, - Préserver les espaces verts intéressants. <p>PRESERVER LA BIODIVERSITE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (s'il est approuvé à la date d'arrêt du PLU) - Protéger les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les sites Natura 2000, qui constituent des 	<p>X</p>	<p>L'AVAP intègre l'ensemble des objectifs de promotion de la qualité architecturale, environnementale et paysagère affichés au PLU.</p>

<p>réservoirs de biodiversité sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la biodiversité et les écosystèmes présents sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les zones humides, - Prendre en compte et protéger les boisements intéressants, - Préserver les trames végétales constituant des habitats privilégiés pour la faune, et inscrites dans des corridors écologiques, - Préserver et remettre en état les continuités écologiques identifiées. <p>CONTRIBUER A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A L'EFFICACITE ENERGETIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participer à la réduction des gaz à effet de serre par : <ul style="list-style-type: none"> - le développement des liaisons douces pour diminuer l'usage de la voiture, - l'obligation de création de locaux pour les vélos dans l'habitat collectif, - la production de logements à haute performance énergétique dans les zones à urbaniser : implantation tenant compte de l'ensoleillement et choix des matériaux favorisant la sobriété énergétique ; dispositifs de régulation pour assurer une meilleure gestion des consommations. <p>A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, un équilibre est recherché entre la préservation de la qualité de l'ensemble architectural, urbain et paysager et l'insertion des dispositifs relatifs aux économies d'énergie.</p>		
<p>III-2- QUALIFIER LE PATRIMOINE BATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauvegarder le bâti ancien de qualité : <ul style="list-style-type: none"> - identifier le patrimoine bâti protégé, - définir les moyens et modes de faire pour permettre une réhabilitation respectueuse du bâti existant en fonction de son intérêt patrimonial, - Permettre le changement de destination du bâti agricole présentant une qualité architecturale dans le cas d'exploitations en fin d'activité, - Sauvegarder les caves et habitations troglodytiques, - Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, des installations de services, industrielles et commerciales : <ul style="list-style-type: none"> - Définir l'aspect extérieur des constructions neuves suivant leur destination. 	<p>X</p>	<p><i>L'AVAP définit le cadre de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti au travers de règlement.</i></p>

<p>III-3– METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</p>		
<p><u>IV. SÉCURISER et AMÉLIORER les DÉPLACEMENTS</u></p> <p>Les actions d'aménagements viseront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SECURISER la traversée du pont pour les vélos et les piétons (principalement : élèves se rendant au collège de Gennes et usagers du train dans le cadre de déplacements domicile-travail). - SECURISER la « Loire à vélo ». - ACCOMPAGNER la mise en œuvre du projet de route des crêtes. - RECHERCHER des liaisons interquartiers à l'occasion des extensions urbaines ; réinscrire des quartiers isolés dans un schéma de voirie favorisant les continuités (suppression de voies en impasse). - SÉCURISER les carrefours et inciter à RALENTIR - FAVORISER l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. - AMELIORER la sécurité des usagers piétons notamment dans le centre-ville, route de Louerre et route de Coutures. - RECHERCHER une cohérence d'ensemble aux différents itinéraires. - CONSTITUER chaque fois que possible un réseau de communication privilégiant les « sites propres » (2 roues) en "reliant" les quartiers et les équipements <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une liaison douce depuis le Clos Baujon en direction de Joreau. - FAVORISER les déplacements dans leur ensemble en privilégiant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création de liaisons douces pour piétons et cyclistes (afin de limiter les modes de déplacement polluants), ▪ La prise en compte du projet « Loire à vélo », ▪ L'amélioration des liaisons gare / centre-ville de Gennes, ▪ L'organisation des stationnements pour les accès aux commerces, ▪ La promotion des transports en commun (train, bus). - QUALIFIER les ENTRÉES de VILLE 	<p>X</p>	<p><i>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec l'ensemble des moyens prévus au PLU pour sécuriser et améliorer les déplacements.</i></p>
<p><u>V. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS</u></p> <p>V-1 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION</p> <p>V-2 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN</p>	<p>X</p>	<p><i>Les dispositions règlementaires de l'AVAP intègrent l'ensemble des risques identifiés au PLU.</i></p>

<p>V-3 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE SISMIQUE V-4 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE FEU DE FORÊT et LE RISQUE INCENDIE V-5 – GERER LES EAUX PLUVIALES</p>		
<p><u>VI. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</u></p> <p>Les objectifs suivants sont mis en œuvre dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - REDUIRE l'enveloppe des zones constructibles non bâties inscrites au POS à vocation d'accueil d'habitat - FAVORISER des formes urbaines denses - MAINTENIR l'enveloppe urbanisée des écarts sans permettre leur extension - REDUIRE le mitage des zones agricoles 		<p><i>L'AVAP est compatible avec les dispositions du PLU visant à modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.</i></p>