

# **COMMUNE DE POUANCE**

## **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)**



### **REGLEMENT**

**Approbation du Conseil Municipal :  
11 juin 2007**

**Modification n°1 / Approbation du  
Conseil Communautaire en date du :**

## **SOMMAIRE**

	page
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	
1-1 Fondement législatif	4
1-2 Champ d'application territorial	5
1-3 Contenu du dossier de ZPPAUP	5
1-4 Portée Juridique	5
1-4-1 – Prescriptions	5
1-4-2 - Les effets de la création de la ZPPAUP	6
1-4-3 - Règlement de la publicité	6
1-4-4 - Recommandations	6
1-5 Division du territoire en secteurs	7
1-6 Catégories de protection	7
1-7 Démolitions	7
1-8 Archéologie / Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie	8
<b><u>TITRE II- PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS</u></b>	
2.1 Secteur PA, PAa et PAh	10
2.2 Secteur PB	11
2.3 Secteurs PN	15
2.4 Secteur PNx	19
	22
<b><u>TITRE III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS</u></b>	
3.1 Patrimoine architectural exceptionnel	24
3.2 Patrimoine architectural remarquable	25
3.3 Défenses Urbaines : Traces apparentes des fortifications - Tracé supposé des fortifications	26
3.4 Murs de clôture protégés	27
3.5 Petit patrimoine architectural ou détail architectural particulier	28
3.6 Façades commerciales	29
	30

<b>3.7 Les espaces boisés ou plantés d'arbres, à protéger</b>	<b>34</b>
<b>3.8 Les jardins et parcs protégés</b>	<b>35</b>
<b>3.9 Les alignements d'arbres à préserver</b>	<b>36</b>
<b>3.10 Les haies à préserver</b>	<b>37</b>
<b>3.11 Les perspectives particulières ou faisceaux de perspectives à conserver sur un site, un édifice ou un ensemble bâti</b>	<b>38</b>

#### **TITRE IV - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**Règles communes à tous les immeubles anciens protégés, à conserver, restaurer et réhabiliter**

<b>A - les façades</b>	<b>40</b>
<b>B - les couvertures</b>	<b>41</b>
<b>C - les ouvertures</b>	<b>42</b>
<b>D - les menuiseries</b>	<b>42</b>
<b>E - les canalisations</b>	<b>43</b>
<b>F - la coloration</b>	<b>43</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **1-1 Fondement législatif**

La Z.P.P.A.U.P. de POUANCE est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 Janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et de l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 84-304 du 25 Avril 1984, et la circulaire n° 85-45 du 1er Juillet 1985.

### **1-2 Champ d'application territorial**

La Z.P.P.A.U.P. s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de la Z.P.P.A.U.P.".

### **1-3 Contenu du dossier de Z.P.P.A.U.P.**

Le dossier de servitude de Z.P.P.A.U.P. comprend :

- le rapport de présentation
- les documents graphiques :
  - . plan de délimitation échelle 1/10 000ème
  - . les plans graphiques, échelle 1/1000ème

qui font apparaître le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les limites des secteurs ainsi que les différentes catégories de protection.

### **1-4 Portée juridique**

#### **1-4-1 : Prescriptions :**

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (Article L. 126-1 relatif aux servitudes d'utilité publique

affectant l'utilisation du sol (modifié par l'article 202 III de la loi SRU n°2000-128 du 13 décembre 2000).

Les travaux de construction, de déboisement, de transformation, de modification de l'aspect des immeubles bâtis ou non, publics ou privés compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale, accordée après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux ou autorisation de travaux et installations divers), celle-ci tient lieu de l'autorisation si elle est revêtue du visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Elles s'ajoutent aux dispositions du P.O.S./ P.L.U. et dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

#### **1-4-2 Les effets de la création de la ZPPAUP**

Ils se substituent à la protection des abords de Monuments Historiques (articles 13bis et 13ter de la loi du 31 Décembre 1913 complétée par le Code du Patrimoine du 20 février 2004) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'une ZPPAUP : transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement... ne peut être effectuée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de la ZPPAUP. Ces effets portent sur les surfaces, espaces publics et le mobilier urbain.

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'architecte des bâtiments de France et le maire ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme, il peut être fait appel à l'arbitrage du préfet de région qui émet, après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier. Lorsque la zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre exerce ce droit d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé des monuments historiques.

#### **1-4-3 Règlement de la publicité**

La publicité est interdite dans le périmètre de Z.P.P.A.U.P., sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

#### **1-4-4 Recommandations**

Les prescriptions se limitent parfois à de simples recommandations, ayant valeur juridique de "directives" c'est à dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

### **1-5 Division du territoire en secteurs**

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. comprend les secteurs suivants :

**PA**, qui couvre le centre ancien de Pouancé et le hameau de Saint-Aubin.

**PB**, qui correspond aux zones d'extension et d'urbanisation future.

**PN**, qui correspond aux espaces naturels non bâtis de l'ensemble du territoire communal. Ils comprennent les espaces boisés et les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.

**PNx**, qui correspond à la zone d'équipements collectifs et sportifs au Nord du château de Tressé, le long de la RD181.

### **1-6 Catégories de protection**

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on peut distinguer plusieurs catégories de protections du bâti et des espaces libres :

Patrimoine architectural exceptionnel

Patrimoine architectural remarquable

Traces apparentes des fortifications - Tracé supposé des fortifications

Murs de clôture protégés

Petit patrimoine architectural ou détail architectural particulier

Vitrines anciennes à conserver

Espaces libres paysagers

- Les espaces boisés
- Les jardins et parcs
- Les alignements d'arbres
- Les haies

Les perspectives particulières ou faisceau de perspectives à conserver sur un site, un édifice ou un ensemble bâti.

Ces catégories se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de la Z.P.P.A.U.P. et sont l'objet d'un report graphique sur le plan de Z.P.P.A.U.P.

### **1-7- Démolitions**

Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine à conserver sont demandés, une expertise technique dûment argumentée devra être fournie.

L'appréciation qui en sera faite par l'Architecte des Bâtiments de France pourra être assortie, lors de l'instruction de la demande de permis de démolir, d'une clause de dépôt en conservation des éléments architecturaux exceptionnels.

Rappel : application des articles R. 430-12 à 15, relatifs aux permis de démolir, et particulièrement l'article R. 430-13 qui concerne les ZPPAUP (article 1,7).

### **1-8 – Archéologie / Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie**

- **La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance**, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- **Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques :**  
*« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...)  
 Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »*
- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :
  - Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs.  
*« Art. 1<sup>er</sup> – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »*
- Le décret n°2002-90 portant statut de l'institut national de recherches archéologiques préventives.
- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**
- **L'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :**  
*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*
- **Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :**
  - Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article



L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

Les zonages archéologiques proposés par la DRAC sont reportés aux plans réglementaires. Les sites archéologiques situés dans le périmètre de la ZPPAUP sont les suivants : le château de Pouancé (49 248 001), la Recordelière (49 248 003), la Bardorgère (49 248 004), l'église Saint-Aubin (49 248 005), le bois de la Haye (49 248 007), l'enceinte de Saint-Aubin (49 248 009).

Les éventuels travaux d'aménagement envisagés sur ces secteurs seront susceptibles de donner lieu en préalable de leur mise en œuvre à un diagnostic archéologique. Le service régional de l'archéologie sera consulté au préalable de la mise en œuvre de tout projet sur ces sites.

RAPPEL : TEXTES DE REFERENCE

Code de l'environnement : Articles L. 341-1 à 341-22, relatifs aux sites inscrits et classés

Code de l'expropriation : Articles R. 11-4 à R. 11-14, relatifs à la procédure d'enquête préalable de droit commun

Nouveau code des marchés publics : Article 28

Code de la propriété intellectuelle : Articles L. 121-1 à L. 121-9, relatifs aux droits moraux

Code de l'urbanisme :

- ◇ Article L. 126-1 relatif aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (modifié par l'article 202 III de la loi SRU n°2000-128 du 13 décembre 2000)
- ◇ Articles R. 421-38-2 à R. 421-38-10 relatifs aux permis de construire, à la protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement, et particulièrement l'article R. 421-38-6 qui concerne les ZPPAUP
- ◇ Articles R. 430-12 à 15, relatifs aux permis de démolir, et particulièrement l'article R. 430-13 qui concerne les ZPPAUP (article 1,7)
- ◇ Article L430.9 relatif au permis de démolir et R 130-3

Code du Patrimoine , livres 5 et 6 ( archéologie , monuments historiques, sites et espaces protégés ) et dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel ( livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup> protection des biens culturels) et titre 2 ( acquisition de biens culturels ) .

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, articles 70 à 72

Décret n° 84-304 du 25 avril 1984 modifié, relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Circulaire n° 85-45 du 1<sup>er</sup> juillet 1985, relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Loi n° 97-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés (création de la commission régionale du patrimoine et des sites)

Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et de sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux

Décret n° 2004-49 du 3 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Circulaire du 4 mai 1999, fixant les conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 février 1999

Décret n° 2004-1430 du 23 décembre 2004 relatif aux directions régionales des affaires culturelles et modifiant les attributions des directions régionales de l'environnement.

Circulaire N° 2004/010 du 18 Mai 2004 relative aux conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 Février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux modifié par le décret n° 2004-142 du 12 Février 2004 portant application de l'article 112 de la loi n° 2002-276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité.

## **TITRE II**

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS**

## CHAPITRE 1 **SECTEUR PA**

*Le secteur PA couvre les secteurs d'urbanisation ancienne, à savoir le centre ancien et le hameau de Saint-Aubin. Le secteur PA comprend deux sous-secteurs :*

*PAa, qui correspond aux îlots denses du centre ancien traditionnel, à savoir la première enceinte fortifiée, le quartier de la Madeleine, jusqu'en limite des boulevards du Château et du Champ de Foire.*

*PAh, qui correspond à l'emprise du site inscrit du 16 mai 1931 et de ses abords. Le sous-secteur PAh délimite donc le château de Pouance et ses abords.*

*Sont concernées par les règles applicables ci-dessous :*

- les constructions nouvelles,*
- les extensions de constructions existantes,*
- les modifications des immeubles non protégés au titre de la Z.P.P.A.U.P.*

### Créations architecturales :

***La qualité du tissu ancien, ses spécificités et son échelle doivent inciter à la production d'une architecture contemporaine sensible.***

*Pour des constructions permettant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les paragraphes suivants :*

- 2-1-1 - Caractéristiques des terrains
- 2-1-2- Implantation des constructions par rapport à l'alignement
- 2-1-4 – Aspect des constructions

### **2-1-1 - - Caractéristiques des terrains :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Le découpage parcellaire doit être maintenu suivant les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominant la voie et caractérisant l'espace public.</p> <p>Pour le secteur PAh, aucun découpage parcellaire ne peut être autorisé.</p>	<p><i>En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.</i></p>

### **2-1-2 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture pour</p>	<p><i>En cas de nécessité (continuité avec une</i></p>

les constructions principales.	construction existante, présence d'un mur protégé), une implantation autre peut être autorisée. Il est
<p>Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– pour les édifices publics et privés, constructions ou ouvrages à vocation d'intérêt général, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux).</li> <li>– pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,</li> <li>– pour préserver un mur protégé.</li> </ul> <p>En secteur PAh, aucune construction n'est autorisée, sauf équipement léger et provisoire, ou en lien avec la mise en valeur du château.</p>	<p><i>recommandé qu'un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagne la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.</i></p>

### 2-1-3 Hauteur des constructions

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces constructions nouvelles s'insèrent.</p> <p>Les façades doivent présenter des hauteurs de corniche n'ayant pas plus de 1,00 m de dénivellation avec les constructions protégées en tant que patrimoine architectural exceptionnel et patrimoine architectural remarquable.</p> <p>Des adaptations mineures peuvent être accordées lorsque l'édifice projeté assure une continuité d'un espace urbain environnant dont les hauteurs seraient supérieures aux limites fixées.</p>	

### 2-1-4 - Aspect des constructions :

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>a) Insertion dans l'environnement :</b></p> <p>Les constructions neuves doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, en particulier, il doit être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant porté à conserver aux plans graphiques, des matériaux et des proportions des ouvertures.</p> <p>Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver.</p> <p>Une cohérence architecturale doit être exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié. Cette cohérence est particulièrement recherchée lorsque le projet concerne une partie d'une unité architecturale scindée en plusieurs propriétés (menuiseries, traitement de la façade...).</p> <p>Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, ...) doit s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie, et au parcellaire préexistant.</p>	<p><i>Toute intervention sur le bâti existant non protégé prendra en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</i></p>

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
----------------------	------------------------

**b) Les couvertures :**

Les toitures sont en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique. La pente doit être comprise entre 35 et 70°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire. La pose losangée des ardoises sera admise pour les dépendances et bâtiments utilitaires.

Ne sont pas autorisés :

- Les « chérens assis »
- Les lucarnes à joues courbes ou inclinées
- Les capteurs solaires sur le bâti repéré comme patrimoine architectural exceptionnel.

Pour les extensions de constructions, le matériau de couverture sera identique au matériau de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses peuvent être admises à titre exceptionnel pour raisons motivées. Dans ce cas, elles sont recouvertes soit de dalles d'ardoise, soit de gravillons de Loire.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas. Dans le cas d'architecture contemporaine, les matériaux seront libres sous réserve d'apport architectural significatif et de compatibilité avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage. Pour les châssis de toitures, la largeur sera limitée à 80 cm.

Leur nombre pourra être limité. Ils pourront être interdits, notamment en considération de l'impact de l'ouvrage sur l'immeuble et les lieux avoisinants (notamment au regard de la visibilité depuis la rue). Des dispositions différentes seront autorisées pour les toitures qui ne seraient pas vues depuis l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

Les annexes non visibles depuis le domaine public peuvent être couvertes avec du bac acier ou des plaques ondulées de bonne qualité, dès lors qu'ils sont de teinte foncée (ardoise préférentiellement) en dehors des teintes noire ou marron. Les façades des constructions principales seront préférentiellement réalisées :

- en terre cuite, sur bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures ;
- en linolet, l'ardoise faitière débordant côté exposé aux vents dominants ;
- en zinc ;

**c) Les menuiseries :**

En secteur PA, les menuiseries pourront être :

- soit en bois peint (tenant compte de l'histoire de la construction (période de construction) et, le cas échéant du nuancier de Maine-et-Loire) avec, dans le cas de vitrage unique, des petits bois collés sur les deux faces,
- soit en PVC de teinte grise ou beige. Le PVC de couleur blanche est interdit.

En secteur PAa, les menuiseries PVC sont interdites. Elles seront en bois peint (tenant compte de l'histoire de la construction (période de construction) et, le cas échéant du nuancier de Maine-et-Loire) avec, dans le cas de vitrage unique, des petits bois collés sur les deux faces. Dans le cas de créations architecturales contemporaines, des dispositions différentes peuvent être autorisées.

En secteurs PA et PAa :

Les coffrages de volets roulants extérieurs sont interdits. Pour les constructions antérieures à 1910, sur l'espace public, les volets bois existants seront maintenus ou remplacés par des volets identiques ou des volets intérieurs. Les fenêtres et volets seront de teinte préférentiellement claire, sauf démonstration du recours à une teinte foncée liée à l'histoire de la construction (couleur sang de bœuf au Moyen Age par exemple). En cas de remplacement d'une menuiserie en bois, les menuiseries en double vitrage en bois sont autorisées, si les dessins de menuiseries sont conservés (dimensions des carreaux, petits bois).

Les menuiseries sont un élément essentiel de la qualité des façades, leur remplacement ne doit pas conduire à une dénaturation de l'architecture du bâti, le dessin d'origine des vitrages doit donc être respecté.

**d) Les façades :**

- Pierre

La construction en pierre de taille blanche est recommandée. Lorsque la pierre de taille en peut être employée pour des raisons financières, les murs seront enduits. Les éléments de modénature ne seront ni peints ni enduits.

**Enduits :**

Sur tous les immeubles antérieurs à 1910, les façades seront enduites (non peintes). Le recours à la chaux sera privilégié (selon les couleurs de sables locales). Pour les autres immeubles, des peintures seront autorisées sous réserve de couleurs s'intégrant avec les constructions riveraines.

*On veillera à limiter le nombre de châssis par toiture*

<p><b>Autres matériaux :</b> L'utilisation de tout autre matériau de façade devra être justifiée par un apport architectural significatif.</p> <p>Dans tous les cas, les teintes retenues pour les façades devront respecter le sens historique et architectural de la construction sur laquelle elles portent. A titre illustratif et non exhaustif, des peintures à l'ocre peuvent être autorisées sur le bâti ancien, des teintes vert-gris sur le bâti du 18ème siècle et des teintes blanches sur le bâti à partir du 20ème siècle</p>	
<p align="center"><b>2-1-5 - Clôtures</b></p>	
<p><b>PRESCRIPTIONS</b></p>	<p align="center"><b>RECOMMANDATIONS</b></p>
<p><b>En PA et PAa :</b> Les clôtures anciennes seront restaurées. Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.</p> <p><u>Pour les clôtures sur rue:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs pleins : en pierre ou moellons enduits sur toute leur hauteur avec un minimum de 1,80 m,</li> <li>• les murs enduits sur les deux faces à condition d'être couronnés de moellons, de pierre et mortier, et recouverts par des chaînages de pierre</li> <li>• les murs bahuts : en pierre de taille, surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,60m à 0,90 m maximum; grilles de 1,20 m à 1,60 m).</li> </ul> <p><u>Pour les clôtures sur limites séparatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs pleins, en pierre ou parpaings enduits, sur toute leur hauteur avec un minimum de 1,80 m</li> <li>• les grillages doublés d'une haie</li> </ul> <p><u>Pour les clôtures non vues de l'espace public :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des murs enduits</li> </ul> <p>Les portails et portillons doivent être réalisés en bois ou métal en harmonie avec le type de mur retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• portails en bois, à lames verticales, de hauteur similaire aux murs pour les murs hauts,</li> <li>• grilles à barreaudage vertical métallique peint pour les murs bahuts.</li> </ul> <p><u>Ne sont pas autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les portails en matériau de synthèse</li> </ul> <p>Les entourages de ces portails et portillons doivent aussi être réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux). Les portails et portillons seront préférentiellement de teinte foncée.</p> <p><b>En PAh :</b> Les clôtures ne sont pas autorisées.</p>	
<p align="center"><b>2-1-6 – Réseaux</b></p>	
<p><b>PRESCRIPTIONS</b></p>	<p align="center"><b>RECOMMANDATIONS</b></p>
<p>Les nouveaux réseaux seront effacés. Les supports des réseaux aériens existants doivent être en bois (dans le cas de remplacement). Les paraboles devront être invisibles de l'espace public.</p>	





## CHAPITRE 2 SECTEURS PB

*Le secteur PB correspond aux zones d'extension récente et future du bourg ancien et du hameau de Saint-Aubin et de la Gare.*

*Sont concernées par les règles applicables ci-dessous  
les constructions nouvelles sur terrains nus,  
les extensions de constructions existantes,  
les modifications des immeubles non protégés au titre de la Z.P.P.A.U.P.*

### 2 - 2 - 1 - Caractéristique des terrains :

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Le découpage parcellaire doit permettre de maintenir ou ne doit pas dénaturer les caractéristiques des types architecturaux environnants c'est à dire suivant le type traditionnel rural, ou pavillonnaire mais dans l'esprit du bourg ancien.	

### 2 - 2 - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement,</li> <li>- soit dans le prolongement des murs de clôture,</li> <li>- soit avec un retrait de 8 m</li> <li>- soit, si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait identique à celui des constructions voisines. Ce retrait est de 8 m maximum.</li> </ul> <p>En cas de nécessité (opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.</p> <p>Un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle (dans ce cas, le retrait sera de 1.5 m maximum).</p>	

**2-2-3 Hauteur des constructions :**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces constructions nouvelles s'insèrent.</p> <p>Les façades doivent présenter des hauteurs de corniche n'ayant pas plus de 1,00 m de dénivellation avec les constructions protégées en tant que patrimoine architectural exceptionnel et patrimoine architectural remarquable.</p> <p>Des adaptations mineures peuvent être accordées lorsque l'édifice projeté assure une continuité d'un espace urbain environnant dont les hauteurs seraient supérieures aux limites fixées.</p>	

**2-2-4 - Aspect des constructions :**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>a) Insertion dans l'environnement :</b></p> <p>Les constructions neuves doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, en particulier, il doit être tenu compte de l'ordonnement du bâti existant porté à conserver aux plans graphiques, des matériaux et des proportions des ouvertures.</p> <p>Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver.</p> <p>Une cohérence architecturale doit être exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.</p> <p>Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, ...) doit s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie, et au parcellaire préexistant.</p>	<p><i>Toute intervention sur le bâti existant non protégé prendra en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</i></p>

<p><b>b) Les couvertures :</b></p> <p>Les toitures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en ardoise de préférence naturelle de teinte bleu schiste, de modèle rectangulaire de pose classique.</li> <li>La pente doit être comprise entre 35 et 70°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.</li> <li>La pose losangée des ardoises sera admise pour les dépendances et bâtiments utilitaires.</li> <li>Pour les extensions de constructions, le matériau de couverture sera identique au matériau de la couverture de la construction existante.</li> <li>Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions très réduites à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.</li> <li>- pour les vérandas, de toitures en verre.</li> <li>- dans le cas d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux seront libres sous réserve d'apport architectural significatif et de compatibilité avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.</li> <li>Les annexes non visibles depuis le domaine public peuvent être couvertes avec du bac acier ou des plaques ondulées de bonne qualité, dès lors qu'ils sont de teinte foncée (ardoise préférentiellement), en dehors des teintes noire ou marron.</li> </ul>	
<p><b>c) Les menuiseries :</b></p> <p>Les menuiseries pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bois peint (tenant compte de l'histoire de la construction (période de construction) et, le cas échéant du nuancier de Maine et Loire) avec, dans le cas de vitrage unique, des petits bois collés sur les deux faces.</li> <li>- en PVC de teinte grise ou beige. Le PVC de couleur blanche est interdit.</li> <li>- en métal laqué.</li> </ul> <p>Les coffrages de volets roulants extérieurs sont interdits.</p> <p>Pour les constructions antérieures à 1910, sur l'espace public, les volets bois existants seront maintenus ou remplacés par des volets identiques ou par des volets intérieurs. Les menuiseries sont un élément essentiel de la qualité des façades, leur remplacement ne doit pas conduire à une dénaturation de l'architecture du bâti, le dessin d'origine des vitrages doit donc être respecté.</p>	
<p><b>d) Les façades :</b></p> <p>- <b>Pierre</b></p> <p>La construction se fera en pierre locale ou d'aspect similaire. Les murs seront enduits.</p> <p>Les éléments de modénature ne seront ni peints ni enduits.</p> <p><b>Enduits :</b></p> <p>Sur tous les immeubles antérieurs à 1910, les façades seront enduites (non peintes).</p> <p>Pour les autres immeubles, des peintures seront autorisées sous réserve de couleurs s'intégrant avec les constructions riveraines.</p> <p><b>Autres matériaux :</b></p> <p>L'utilisation de tout autre matériau de façade devra être justifiée par un apport architectural significatif.</p> <p>Dans tous les cas, les teintes retenues pour les façades devront respecter le sens historique et architectural de la construction sur laquelle elles portent. A titre illustratif et non exhaustif, des peintures à l'ocre peuvent être autorisées sur le bâti ancien, des teintes vert-gris sur le bâti du 18ème siècle et des teintes blanches sur le bâti à partir du 20ème siècle.</p>	

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les clôtures anciennes seront restaurées. Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.</p> <p>Pour les clôtures sur rue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs pleins : en pierre ou moellons enduits sur toute leur hauteur avec un minimum de 1,80 m,</li> <li>• les murs enduits sur les deux faces à condition d'être couronnés de moellons, de pierre et mortier, et recoupés par des chaînages de pierre</li> <li>• les murs bahuts : en pierre de taille, surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,60m à 0,90 m maximum; grilles de 1,20 m à 1,60 m).</li> </ul>	
<p>Pour les clôtures sur limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs pleins, en pierre ou parpaings enduits, sur toute leur hauteur avec un minimum de 1,80 m</li> <li>• les grillages doublés d'une haie</li> </ul> <p>Pour les clôtures non vues de l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des murs enduits</li> </ul> <p>Les portails et portillons doivent être réalisés en bois ou métal en harmonie avec le type de mur retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• portails en bois, à lames verticales, de hauteur similaire aux murs pour les murs hauts,</li> <li>• grilles à barreaudage vertical métallique peint pour les murs bahuts.</li> </ul> <p>Ne sont pas autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les portails en matériau de synthèse</li> </ul> <p>Les portails et portillons seront préférentiellement de teinte foncée.</p> <p>Les entourages de ces portails et portillons doivent aussi être réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux).</p>	

### 2-2-6 – Réseaux

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>Les réseaux aériens :</b> Les nouveaux réseaux seront effacés. Les supports des réseaux aériens existants doivent être en bois (dans le cas de remplacement).</p> <p>Les paraboles devront être invisibles de l'espace public.</p>	

### 2-2-7 - Plantations

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS

Les plantations doivent faire appel aux essences locales adaptées aux caractéristiques du sol et du site.

*Il est recommandé qu'un projet d'aménagement paysager, de plantations, cohérent accompagne toute opération d'urbanisation afin d'assurer l'intégration du bâti dans le site.*

## **CHAPITRE 3**

### **SECTEUR PN**

\* Ces secteurs correspondent aux espaces naturels non bâtis de l'ensemble du territoire couvert par la ZPPAUP. Ils comprennent des espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Sur les secteurs PN, non bâtis, le site doit être maintenu en espace naturel ; seuls sont autorisés :

- les extensions limitées du bâti existant
- Les constructions, de petites dimensions, indispensables à l'activité agricole,
- Les bâtiments de plus grande dimension, dans un rayon de 150 m par rapport au bâti existant.

#### **2-3-1 – Utilisations du sol autorisées :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Les constructions de toute nature sont interdites, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris à animaux, non clos, de petites dimensions ou petits édifices nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>- Les bâtiments de plus grande dimension, mais dans un rayon de 150 m par rapport au bâti existant.</li> </ul> <p>L'agrandissement limité des constructions existantes est autorisé.</p>	

#### **2-3-2 - Hauteur des constructions :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.</p>	

#### **2-3-3 - Aspect des constructions :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p><b>a) Insertion dans l'environnement</b>            Les constructions neuves et extensions doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants.            Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altritude des étages.</p>	<p>Les extensions de constructions existantes respecteront les spécificités de l'architecture traditionnelle afin de favoriser leur intégration paysagère et de préserver l'authenticité de chacun des sites (emploi de matériaux traditionnels ou contemporains s'inscrivant dans des ensembles, de couleur et d'aspect respectueux de l'ensemble bâti).</p>

**b) Les couvertures**

Elles doivent être :

**- Pour les grands bâtiments et hangars à usage agricole :**

soit en ardoise,

soit en matériaux de couverture de couleur noir mat ; les matériaux de couverture doivent être à ondulation large (8 à 10 cm).

Les bâtiments agricoles doivent avoir une pente de toiture supérieure à 15°.

**- Pour les autres constructions :**

en ardoise.

Pour les extensions de constructions, le matériau sera identique à celui de la construction existante.

**c) Façades :**

Elles doivent être constituées :

**- Pour les grands bâtiments et hangars à usage agricole :**

soit de murs en pierre,

soit d'enduits d'aspect traditionnel,

soit de bardages bois,

soit de bardages métalliques de teinte gris e ou gris coloré ; le blanc n'est pas autorisé.

**Pour les autres constructions :**

soit de murs en pierre,

soit d'enduits d'aspect traditionnel,

soit de bardages bois.

Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

**d) Menuiseries extérieures**

Elles doivent être :

soit en bois peint ou naturel,

soit en métal laqué,

soit en PVC.



### 2-3-4 - Clôtures

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole le plus discrètes et transparentes possibles. Les clôtures végétales doivent faire appel aux essences locales adaptées aux caractéristiques du sol et du site.</p>	

### 2-3-5 - Plantations

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les haies repérées sur le plan graphique par un trait vert sont à conserver.</p> <p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Maine-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues.</p> <p>L'entretien soigné et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement viaire doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés de telle manière : qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux . qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux.</p> <p>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.</p>	<p><i>Il est souhaitable que l'état sanitaire des éléments vivants soit dûment expertisé avant une décision définitive de coupe par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p> <p><i>Il est recommandé de conserver des lisières feuillues présentant plusieurs essences et différentes strates de végétation. Elles auront une épaisseur variable afin d'atténuer le risque de "mur végétal rigide".</i></p> <p><i>Le renouvellement des boisements est vivement recommandé en feuillus.</i></p>

## CHAPITRE 4 SECTEURS PNx

*Le secteur PNx correspond à la zone d'équipements collectifs et sportifs au Nord du château de Tressé, le long de la RD181.*

### 2.4.1 – Types de constructions autorisées

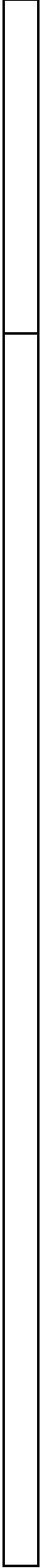
PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Les constructions autorisées sont les équipements destinés aux activités sportives et de loisirs, ou d'intérêt public, aux structures médicalisées ou d'accueil de personnes âgées ou handicapées.	

### 2.4.2 - Hauteur des constructions :

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation n'exède pas 7 mètres. La hauteur d'une construction nouvelle à usage de commerce ou bureau n'exède pas 12 mètres. Pour tout autre type de construction, aucune règle de hauteur absolue n'est imposée.	
La hauteur absolue d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain d'origine, si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain naturel.	

### 2.4.3 - Aspect des constructions

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><u>Insertion dans l'environnement :</u> Dans le cas de bâtiments neufs, sans bâtiments existants proches, il doit être recherché une insertion paysagère par les matériaux et les couleurs traditionnels sur le site.</p> <p><u>Facades :</u> Elles doivent être constituées : soit de murs en pierre soit d'enduits d'aspect traditionnel soit de bardages bois à clins horizontaux ou verticaux ou, éventuellement, de bardage métallique, sous réserve que ce matériau constitue un apport architectural significatif.</p> <p><u>Couvertures</u> Les toitures doivent être constituées en ardoise naturelle, en pose classique orthogonale ou autres matériaux de type verre, zinc, dans le cas d'apport architectural significatif.</p>	



#### 2.4.4 - Clôtures

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Elles doivent être réalisées :</p> <p>soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages verts avec piquets métal verts, doublés d'une haie),</p> <p>soit par des murs-pleins et enduits,</p> <p>soit par des murs bahut avec partie basse d'au moins 0,80 surmontée de grilles</p>	

#### 2.4.5 - Plantations

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les haies repérées sur le plan graphique par un trait vert sont à conserver.</p> <p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Maine-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues.</p> <p>L'entretien soigneux et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement viaire doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés de telle manière :            qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux            . qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux.</p> <p>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.</p>	<p><i>Il est souhaitable que l'état sanitaire des éléments vivants soit dûment expertisé avant une décision définitive de coupe par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p> <p><i>Il est recommandé de conserver des lisières feuillues présentant plusieurs essences et différentes strates de végétation. Elles auront une épaisseur variable afin d'atténuer le risque de "mur végétal rigide".</i></p> <p><i>Le renouvellement des boisements est vivement recommandé en feuillus.</i></p>

#### 2.4.6 - Réseaux

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les paraboles devront être invisibles de l'espace public.</p>	

# **TITRE III**

## **PRESCRIPTIONS APPLICABLES**

**A**

**TOUS LES SECTEURS**

## CHAPITRE 1

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL IMMEUBLES A CONSERVER IMPERATIVEMENT

*Les immeubles protégés en tant que patrimoine architectural exceptionnel sont les châteaux, églises, demeures et maisons de maître, édifices du 16<sup>ème</sup> siècle.*

Les immeubles ou parties d'immeubles figurés en croissillons rouges au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>1°) Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la démolition des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie</li> <li>la modification des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou l'amélioration de l'aspect architectural</li> <li>la suppression ou la modification de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, épis et sculptures, menuiseries anciennes, etc.)</li> <li>la surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.</li> <li>la modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, notamment sous la forme de larges baies (vitrites, accès de garages) dans une dimension autre que le type de percement originel.</li> </ul> <p>La pose de menuiseries PVC et de châssis de toiture.</p> <p><b>2°) Pourront être imposées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la restitution de l'état initial connu ou "retrouvé", lors de demandes d'autorisation de travaux ou d'aménagements ;</li> <li>la reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, frises, balcons, cheminées, charpentes, éléments de couverture, sculptures, etc., dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.</li> <li>la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, lors d'opérations d'ensemble.</li> <li>la restitution d'éléments architecturaux menuisés, en particulier pour les menuiseries des baies et portes, les ferronneries, les balcons, etc.</li> </ul> <p><b>3°) Moyens et modes de faire :</b></p> <p>Modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions : la restauration, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou doivent en présenter l'aspect (Titre IV "Aspect des constructions -</p>	<p><b>RECOMMANDATIONS</b></p> <p><i>Avant toute intervention sur la façade d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition et l'ordonnement.</i></p> <p><i>La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition et l'ordonnement de sa façade, toute restitution ou suppression d'éléments fera l'objet d'une justification argumentée, basée sur des recherches historiques.</i></p> <p><b>Détails architecturaux :</b></p> <p><i>Les détails architecturaux, liés à la construction ou à son environnement, seront l'objet de restauration conforme : encadrements d'ouvertures, frontons, portes, murs.</i></p> <p><b>Evolution architecturale des édifices conservés</b></p> <p><b>partiellement :</b></p> <p><i>Si des édifices portés à conserver, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle peut être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.</i></p>

Règles communes à tous les immeubles anciens protégés, à conserver, restaurer et réhabiliter»).

## CHAPITRE 2

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE IMMEUBLES CARACTERISTIQUES A CONSERVER

*La protection couvre les constructions qui, par leurs façades, volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble patrimonial de la cité.*

*Les constructions sont essentiellement localisées dans le centre bourg.*

Les constructions ou parties de constructions figurées en hachurage rouge sur le plan devront être conservées, modifiées, restaurées suivant les caractéristiques architecturales typiques constitutives de leur architecture.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>1°) Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition des édifices.</li> <li>- La modification des façades et toitures qui est incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.</li> <li>- La suppression de la modénature.</li> <li>- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui est incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.</li> <li>- La pose de menuiseries PVC.</li> </ul> <p><b>2°) Obligations :</b></p> <p>Ces constructions doivent être maintenues.</p> <p>Toutefois des modifications d'aspect et restaurations peuvent être acceptées, à conditions qu'elles respectent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la volumétrie existante du site,</li> <li>- l'aspect général du parement,</li> <li>- l'ordonnancement,</li> <li>- les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets....</li> </ul> <p>ou si elles concernent des façades non vues de l'espace public.</p> <p>Les fenêtres de toit peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public et qu'elles soient inscrites dans le nu de la toiture.</p> <p><b>3°) Moyens et modes de faire :</b></p> <p>Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions sont à prendre en compte dans les prescriptions énoncées au Titre IV "Aspect des</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>La reconstitution d'éléments architecturaux peut être demandée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.</i></li> <li>b) <i>La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, peut être demandée lors d'opérations d'ensemble</i></li> <li>c) <i>Pour des modifications qui concernent des façades ou parties de façades non vues de l'espace public, en particulier pour des ouvertures en rez-de-chaussée sur jardin, plus larges, les dessins précis des façades seront demandés.</i></li> </ul>



constructions - Règles communes à tous les immeubles anciens protégés, à conserver, restaurer et réhabiliter »).

## CHAPITRE 3

### DEFENSES URBAINES :

## TRACES APPARENTES DES FORTIFICATIONS – TRACE SUPPOSE DES FORTIFICATIONS

On distingue :

- les traces visibles, représentées au plan par un tireté violet épais,
- les traces supprimées, représentées au plan par un tireté violet plus fin.

### 3.a – Traces apparentes des fortifications

*Ce sont des portions de murs à valeur historique dont la conservation sera exigée partiellement ou en totalité. Ils sont dans la continuité du tracé des remparts de la ville.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>1°) Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la démolition de ces murs et parties de murs</li> <li>- la construction à proximité immédiate ou en prenant appui sur des éléments à valeur archéologique</li> </ul> <p><b>2°) Obligations :</b></p> <p>Il sera exigé, après un relevé précis des murs concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservation intégrale,</li> <li>- la suppression d'éléments superflus,</li> </ul> <p><b>3°) Moyens et modes de faire</b></p> <p>La restauration, la restitution ou l'entretien des murs concernés doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en oeuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect (Titre IV "Aspect des constructions - Règles communes à tous les immeubles anciens protégés, à conserver, restaurer et réhabiliter »).</p>	<p><i>Il est souhaitable que les restes de l'enceinte puissent rester visibles, et en particulier que l'on puisse imaginer la visite de celles-ci.</i></p>

### 3.b – Tracé supposé des fortifications

*Ce chapitre concerne le tracé supposé des défenses urbaines, là où l'absence de vestiges de murs ne permet plus de visualiser ce tracé.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Sur l'emprise portée au plan, des fouilles préalables seront faites, ou toute recherche.</p>	

--

## CHAPITRE 4

### MURS DE CLOTURE PROTEGES

*Les murs par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Il s'agit :  
Des murs de clôture dans la ville*

*Des murs le long des chemins et dans les sites paysagers*

*Les murs à protéger : les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel de la ville.  
Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée...).  
Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments de clôtures portés au plan à protéger et représentés par une ligne orange épaisse.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>1°) Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires, et des surélévations et écrètements qui sont nécessaires ; ces modifications devant être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, ).</li> <li>• les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).</li> <li>• la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile.</li> </ul> <p><b>2°) Obligations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'entretien, la conservation des clôtures portées à conserver</li> <li>• en cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrèatement, le traitement doit être réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.)</li> </ul> <p><b>3°) Moyens et modes de faire :</b></p> <p>La restauration, la restitution ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en oeuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect (Titre IV "Aspect des constructions - Règles communes à tous les immeubles anciens protégés, à conserver, restaurer et réhabiliter»).</p> <p>Lors de création de percements complémentaires dans des murs existants, le matériau utilisé pour les tableaux, encadrements, et linteaux doit être la pierre disposant des mêmes caractéristiques que celles du mur existant.</p>	<p><i>La restauration régulière des murs est nécessaire et évitera leur dégradation, ; en particulier, l'entretien régulier des couronnements garantit une bonne pérennité.</i></p> <p><i>Ces murs contribuent à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>garantir la continuité du front urbain dans les parties urbaines, accompagner le bâti et les jardins (clos)</i></li> <li><i>isoler le domaine privé du domaine public,</i></li> <li><i>structurer les paysages dans les parties naturelles,</i></li> <li><i>retenir la terre et l'eau (rôle technique) aux abords des chemins.</i></li> </ul> <p><i>Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les murs de clôtures protégés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) La restauration à l'identique des parties anciennes des murs,</i></li> <li><i>b) En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou l'écrèatement, le traitement doit être réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc...).</i></li> </ul> <p><i>Les parties du mur parapet ruinées seront reconstruites en moellons et pierre calcaire taillée.</i></p>

--

## CHAPITRE 5

### PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL OU DETAIL ARCHITECTURAL PARTICULIER

Les éléments et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.

- Les puits,
- les entourages sculptés,
- les portes et portails monumentaux,
- les petits éléments d'accompagnement,
- les chapelles,
- les croix et calvaires,
- les lavoirs...

Ces éléments sont définis sur le plan graphique par une étoile rouge.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>1°) Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la démolition de ces éléments,</li> <li>• leur modification si elle est incompatible avec leur nature, leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une difficulté technique, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.</li> </ul> <p><b>2°) Obligations</b></p> <p>Peut être exigée la restauration à l'identique de ces ouvrages si les éléments techniques le permettent.</p> <p><b>3°) Moyens ou Mode de Faire</b></p> <p>Les modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées qui s'appliquent, sont les prescriptions énoncées au Titre IV « Aspect des constructions anciennes ».</p> <p>En particulier tous les éléments de pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.</p>	<p><b>Il est recommandé :</b></p> <p><i>La restauration et l'entretien des portails, portes, grilles anciens, y compris les piles.</i></p> <p><i>En cas de restauration, les portails en bois pourront être peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée.</i></p>

## CHAPITRE 6

### FACADES COMMERCIALES

#### Principes généraux :

- Les prescriptions sur les vitrines s'appliquent aux constructions existantes protégées. Les règles concernant les immeubles anciens sont applicables en particulier aux établissements commerciaux. Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.
- Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles. Lorsque l'immeuble possède la trace d'une ancienne façade commerciale de qualité, la priorité doit être donnée à la restitution de celle-ci pour le réaménagement de la nouvelle installation commerciale.
- Les prescriptions sur les enseignes, stores et bannes s'appliquent aux constructions anciennes et neuves dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

#### VITRINES ANCIENNES A CONSERVER – (repérées sur le plan graphique) :

Les vitrines anciennes à conserver sont repérées sur le plan graphique par le signe « V ».

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>a) Conservation des vitrines existantes :</b></p> <p>Les vitrines existantes d'architecture traditionnelle ou intéressante seront conservées, en respectant leurs caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien des structures bois,</li> <li>- maintien des éléments vitrés</li> </ul>	<p><i>Dans le cas de transformation de ces anciens commerces en logements, l'aspect extérieur sera maintenu, avec fenêtres intérieures ne modifiant pas l'aspect extérieur.</i></p>

### VITRINES - Dans le cas de création ou de modification de l'aspect extérieur des vitrines non repérées sur le plan graphique:

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><b>a)</b> Les vitrines correspondent à une ou plusieurs baies et doivent avoir des formes qui s'inscrivent dans la composition de la façade, de type :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ouverture accompagnée d'un coffre architectural "plaqué" en bois peint (pas de bois teinte naturelle) contre la maçonnerie en forme d'habillage.</li> <li>ouverture avec plate-bande appareillée ou baie rectangulaire ou cintrée,</li> <li>ouverture créée grâce à un linteau ou poitrail en bois ou acier,</li> </ul> <p><b>b)</b> La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale peut être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement originel de l'édifice sans surlarguer de baies ni multiplication des portes et accès. Dans ce cas, la réutilisation de baies anciennes typées est imposée.</p> <p><b>c)</b> Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.</p> <p>La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc. ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble.</p> <p>Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.</p> <p><b>d)</b> Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie. En cas de façade en placage dont l'épaisseur ne doit pas excéder 25 cm, les glaces doivent être situées en retrait de la profondeur des tableaux des fenêtres des étages de la façade originelle de l'immeuble.</p> <p>L'aménagement de la façade commerciale, coffre sur l'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau.</p> <p><b>e)</b> Les grilles de sécurité doivent être posées à l'intérieur du bâtiment.</p>	<p><i>L'aménagement de la façade commerciale, en applique, les enseignes, les bâches, l'éclairage et les accessoires divers n'excéderont pas le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau ; ce bandeau devant rester dégagé avec une marge de 10 cm dans sa partie inférieure.</i></p> <p><i>Sauf dispositions exceptionnelles préexistantes, (existence de baies maçonnées spécifiques, limitation de l'inscription des façades commerciales aux baies existantes pour les immeubles protégés impériativement), il est souhaitable que les façades de boutiques soient réalisées suivant le type « ouverture accompagnée d'un coffre plaqué contre la maçonnerie en forme d'habillage » ; ce coffre peut être réalisé en bois ; il sera peint.</i></p>



**ENSEIGNES :**

Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Sont acceptées au maximum la pose d'une enseigne frontale par baie et d'une enseigne perpendiculaire par façade de magasin.</p> <p><b>Enseignes frontales</b> : lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade</p> <p>Les enseignes frontales doivent s'inscrire dans la devanture ou en tympan des entrées.</p> <p>Elles ne doivent pas être situées à un niveau plus élevé que le niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage.</p> <p>Les enseignes, posées directement sur la maçonnerie, lumineuses ou éclairées, doivent être posées directement sur la maçonnerie du piédroit ou du linteau.</p> <p>Les caissons ne sont pas autorisés.</p> <p>Seul les spots sur bras de petite dimension seront autorisés.</p> <p><b>b) Les enseignes en drapeau</b> : enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade</p> <p>Une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Elle ne doit pas excéder une surface de 0,60 m<sup>2</sup>, saillie maximum 0,80 mètre.</p> <p>Elle doit être placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.</p> <p>Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, sont interdites.</p> <p><b>c) La taille des lettres est limitée à 25 cm .</b></p>	<p><i>Des dispositions différentes peuvent être autorisées, dans le cas où la destination des lieux justifie de signaler les commerces ou activités de manière particulière, ou bien dans le cas où l'enseigne proposée justifie d'une recherche esthétique.</i></p>

**STORES ET BANNES :**

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Implantation limitée au rez-de-chaussée commercial</p> <p>Sous réserve d'application des règlements particuliers (règlement de voirie et de publicité), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'elles accompagnent.</p> <p>L'installation de stores est limitée aux baies abritant des activités commerciales.</p> <p>Ils ne peuvent être utilisés que s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage, doit être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.</p>	

Une seule couleur est autorisée, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble (matériaux, peintures). Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture doit incorporer les mécanismes. Tous les encastresments - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Seuls les stores droits amovibles avec tringlerie fine sont autorisés. Les stores fixes ne sont pas autorisés.

Les inscriptions, publicités, références, doivent faire partie de la "facture de la banne" sans rajout, par collage ou couture, et sur les parties verticales uniquement.

Les stores en plastique et les corbeilles sont interdits.

Tous les encastresments - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

**Bannes :**

Peut être autorisé un lambrequin (bavolet) portant l'indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur de ce lambrequin qui ne doit pas excéder 0,40 mètres.

## CHAPITRE 7

### LES ESPACES BOISES OU PLANTES D'ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE LA ZPPAUP

*Ils correspondent aux espaces boisés existants les plus remarquables, sur l'ensemble du territoire communal : espaces plantés de ville (parcs, jardins), boisements en zone naturelle.*

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation ; ils sont identifiés sur le plan graphique par une trame de ronds et quadrillages vert foncé.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour le renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale, ou un rapport sanitaire, auquel cas, un nombre équivalent de sujets devra être planté à proximité.</p> <p>Dans le cas de renouvellement de massifs boisés, le peuplement forestier devra comporter des essences majoritairement feuillues et locales.</p> <p>Les lisières forestières composées de feuillus devront être maintenues, notamment le long des peuplements forestiers composés de résineux.</p> <p>Lorsque des plantations de valeur sont présentes sur le terrain, elles devront être maintenues.</p> <p>Concernant spécifiquement l'espace boisé ou planté d'arbres à protéger au titre de la ZPPAUP situé rue de la Libération : les espaces non boisés inscrits dans le périmètre de protection peuvent recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux dès lors que ceux-ci n'impliquent aucun abattage d'arbre.</p>	<p><i>Il est souhaitable que la taille des arbres de haute tige favorise un houppier développé.</i></p> <p><i>Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.</i></p> <p><i>Il est souhaitable que le renouvellement des arbres d'alignement soit assuré par des plantations similaires.</i></p>

## CHAPITRE 8

### LES JARDINS ET PARCS PROTEGES

- Ce sont des espaces configurés pour être des jardins et qui font partie du patrimoine paysager de la ville et de ses différents quartiers :*
- *les parcs des demeures XIXème ainsi que des édifices publics,*
  - *les jardins bordant le tracé des fortifications et l'enceinte de l'hôpital.*
- Ces jardins sont importants ; ils assurent la préservation de parcs importants en centre-bourg, le dégagement visuel des monuments préservés ainsi que la matérialisation du tracé des murs d'enceinte.*

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation et sont repérés sur le plan graphique par une trame de petits ronds verts.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les sols seront maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et voies de circulation et les aires de stationnement de véhicules qui pourront être en stabilisé ou enrobés ou pavées, ou en béton.</p> <p>Les arbres remarquables ne pourront être abattus, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.</p> <p>Les arbres remarquables abattus seront remplacés par des essences similaires de taille suffisamment conséquente pour ne pas modifier le paysage.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les petits bâtiments, type abris jardins ou locaux techniques limités à 10 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les piscines non couvertes,</li> <li>- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel du jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié, ou lorsque leur intégration ne porte pas atteinte au site.</li> </ul>	<p><i>La végétation d'arbres de haute tige ne sera pas abattue, sauf pour le renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale, ou un rapport sanitaire.</i></p> <p><i>Il est souhaitable que la taille des arbres de haute tige favorise un huppier développé.</i></p> <p><i>Pour les parcs composés, un très grand soin sera apporté à la conception des plantations et des espaces communs (jardins, places plantées, etc) lesquels feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager.</i></p>

## CHAPITRE 9

### LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER

*Certains mails d'arbres sont protégés. Ils présentent un intérêt particulier en termes paysagers, notamment dans l'accompagnement du réseau viaire et par la matérialisation des entrées monumentales des châteaux et grandes demeures isolées dans des parcs.*

Ils sont représentés sur les plans graphiques par des ronds verts alignés.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Maine-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues.</p> <p>L'entretien soigneux et le renouvellement des mails d'arbres structurants doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels devront être réalisés de telle manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux,</li> <li>. qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux.</li> </ul> <p><b>Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression de ces mails d'arbres.</li> <li>- leur modification si elle est incompatible avec le caractère des lieux.</li> </ul> <p><b>Sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des abattements partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires,</li> <li>- le remplacement par des essences similaires.</li> </ul> <p>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certains mails d'arbres ou partie de ces mails venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.</p>	<p><i>Il est souhaitable que l'état sanitaire des éléments vivants soit dûment expertisé avant une décision définitive de coupe, par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p>

## CHAPITRE 10

### LES HAIES A PRESERVER

*Sont protégées les haies existantes, constituant un élément paysager important, portées au plan en vert.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Maine-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues.</p> <p>L'entretien soigneux et le renouvellement des haies structurantes doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels devront être réalisés de telle manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux,</li> <li>. qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux.</li> </ul> <p><b>Ne sont pas autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression de ces haies.</li> <li>- leur modification si elle est incompatible avec le caractère des lieux.</li> </ul> <p><b>Sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires,</li> <li>- le remplacement par des essences similaires.</li> </ul> <p>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.</p>	<p><i>Il est souhaitable que l'état sanitaire des éléments vivants soit dûment expertisé avant une décision définitive de coupe, par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p>

## CHAPITRE 11

### PERSPECTIVES PARTICULIÈRES OU FAISCEAUX DE PERSPECTIVES A CONSERVER SUR UN SITE, UN EDIFICE OU UN ENSEMBLE BÂTI

*Ont été identifiés sur le territoire communal protégé au titre de la ZPPAUP, les perspectives majeures qui contribuent à la découverte du patrimoine bâti exceptionnel (forteresse et monuments)*

Ces perspectives sont portées au plan par des flèches de couleur violette.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue (repris au plan par des flèches) aboutissant à la vision sur un édifice exceptionnel, sur un ensemble bâti ou paysager de grande qualité, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.</p>	<p><i>La composition du volume projeté s'inscrira dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur)..</i></p>

## **TITRE IV**

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**



## REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS CONSERVES, RESTAURES ET REHABILITES

*Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :*

*Le patrimoine architectural exceptionnel*

*Le patrimoine architectural remarquable*

*Les clôtures protégées*

*Le petit patrimoine architectural*

*Les défenses urbaines (traces de fortifications)*

### MOYENS ET MODES DE FAIRE

*D'une manière générale, la réparation ponctuelle est préférable au remplacement par du neuf, afin de conserver le plus d'authenticité à l'édifice.*

<b>PRESCRIPTIONS</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.</p> <p>Les techniques et matériaux de substitution peuvent éventuellement être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.</p> <p><b>A - LES FACADES</b> <b>- Pierre de taille</b></p> <p>Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.</p> <p>La pierre sera nettoyée en recourant à des techniques douces (brossage, micro-gommage). Il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Le regarnissage des joints défaillants et le remplacement des pierres altérées sera préconisé pour les façades en bon état.</p> <p>Les chaînages d'angles devront être effectués avec des pierres entières. Le placage est autorisé en parement à condition de ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm.</p> <p>Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature que celles du parement concerné.</p> <p>Les soubassement enduits de ciment seront restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres sèches).</p> <p>Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc), sous réserve de l'application des règles de publicité.</p> <p>La retaille peut être autorisée si la saillie de la pierre le permet.</p> <p style="text-align: center;"><u>Ne sont pas autorisés :</u></p> <p>La pose en façade des éléments techniques tels que événements de chaudières, climatiseurs, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectrique...</p> <p>L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc).</p>	<p><i>Avant toute intervention en façade d'un immeuble en pierres de taille, un diagnostic approfondi de l'état des lieux peut être demandé afin de déterminer les causes de dégradation des maçonneries de pierres (humidité, remontées capillaires, maladie de la pierre, pollution, infiltrations, oxydation de scellements métalliques, dégradations diverses) et les désordres éventuels (tassements différentiels, fissurations, désagrégation des pierres) ainsi que les modifications apportées ultérieurement non conformes à l'état d'origine.</i></p> <p><i>Il est recommandé que les joints et le matériau d'appareil aient une teinte similaire.</i></p> <p><i>S'il est prévu des chaînes d'angles, il est recommandé que celles-ci soient traitées dans un matériau identique aux appareillages de baies.</i></p> <p style="text-align: center;"><b><u>SCULPTURES</u></b></p>
<b>- La brique :</b>	

<p>Les éléments de façade en brique doivent être préservés</p> <p><b>- Les sculptures :</b> Les sculptures doivent être préservées et restaurées. Les techniques douces de nettoyage doivent être utilisées en priorité</p> <p>Toute retaille est interdite.</p>	<p><i>La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures feront l'objet d'une attention très particulière.</i> <i>Il est rappelé que le travail de sculpture nécessite une qualification différente de celle de la taille de pierre.</i> <i>Avant tout, le premier objectif est celui de la conservation de la sculpture originale.</i> <i>Sur les plans de façade l'indication précise des sculptures sera faite.</i></p>
<p><b>- Enduits :</b> Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits doivent être soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable dont la granulométrie doit être conforme aux caractéristiques de la construction.</li> <li>• Les enduits seront talochés fins ou brossés.</li> <li>• les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens, soit sur les enduits neufs.</li> </ul> <p>La finition des enduits pourra être talochée, broyée, lavée.</p> <p><u>Ne sont pas autorisés :</u> les motifs, sous découpe en saillie l'emploi du ciment La finition grattée des enduits</p>	<p>Avant toute intervention en façade d'un immeuble en maçonneries mixtes (pierres de taille appareillées et moellons) un diagnostic approfondi de l'état des lieux sera effectué afin de déterminer les causes des dégradations des maçonneries de pierre (encadrements de baies, chaînages, bandeaux, corniches) et des maçonneries de moellons enduites (enduits défectueux, efflorescences, moellons de pierre tendre, remontées capillaires, enduits ciments, etc).</p> <p>Tout projet de restauration ou de modification des façades en maçonnerie mixte prendra préalablement en compte les interventions nécessaires pour remédier aux causes des dégradations et désordres.</p>
<p><b>- Moellons :</b> Si la très grande majorité du bâti est constituée par une architecture en pierre de taille, certaines constructions étaient réalisées en moellons non enduits. (édifices les plus anciens, bâtiments annexes, murs de clôture) Dans ce cas, les murs doivent être rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur doit être proche de celle de la pierre existante. Certaines façades peuvent être enduites, à fleur de moellons, dans les types de construction recensés, où les entourages ne sont pas en pierre de taille.</p>	<p>Les couvertures des immeubles font partie intégrante de leur caractère et participent à l'identité de l'ensemble urbain. Une attention particulière sera apportée à leur entretien et à leur réfection, au choix des matériaux ainsi qu'au traitement de tous les détails et éléments</p>
<p><b><u>B – LES COUVERTURES</u></b> Les toitures doivent être couvertes en ardoises naturelles (modèle rectangulaire). Les toitures des bâtiments doivent être composées de versants dont la pente fait un angle compris entre 35° et 70° avec l'horizontale. Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc ou tout autre matériau que l'ardoise, doivent être traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible.</p>	<p>Les couvertures des immeubles font partie intégrante de leur caractère et participent à l'identité de l'ensemble urbain. Une attention particulière sera apportée à leur entretien et à leur réfection, au choix des matériaux ainsi qu'au traitement de tous les détails et éléments</p>

Eventuellement des fenêtres de toit (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) peuvent être acceptées en nombre limité.  
 Les lucarnes doivent être réalisées selon la typologie du bâtiment en maçonnerie de pierre de taille ou en bois peint.  
 Les châssis de toiture sur les versants vus de l'espace public, ne doivent pas dépasser la taille de 60 x 80.  
 Les lucarnes ne sont acceptées que sur un niveau. Au-delà, sont admises les tabatières ou similaires si elles sont séparées d'au moins 5 mètres et si elles respectent l'équilibre architectural du bâtiment.  
 Les lucarnes doivent être composées de deux versants de pente égale ou inférieure à celle de la toiture ou en arrondi recouvert de zinc. Les dimensions des lucarnes ne pourront être supérieures aux dimensions des baies de la façade correspondante.  
 Les souches de cheminée doivent être réalisées dans le même matériau que la façade ou en brique, suivant époque de la construction.  
 Les faitages en terre cuite doivent être scellés au mortier de chaux.  
 Les essentages et les bardages bois sont autorisés

Ne sont pas autorisés :

Les « chiens assis ».

- Les volets roulants et stores extérieurs.
- Les lucarnes à joues courbes ou inclinées.

*d'accompagnement tels que rives d'égout et de pignon, faitages, scellements, souches de cheminées. Il est conseillé de réaliser des tabatières. On recherchera un aspect non rigide dans le faitage en évitant un effet d'emboîtement mécanique.*

**C – LES OUVERTURES**

Les baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restaurées avec des matériaux tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice, en particulier la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue.

**D – LES MENUISERIES**

**- Les dormants :**

Les menuiseries seront du type menuiseries bois sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau. Elles respecteront le retrait de 20 cm minimum environ par rapport au nu extérieur de la façade.  
 Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades ou pans de toitures dominant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

**- Fermetures :**

Les volets en bois peint doivent être maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.  
 Ils doivent être soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes.

Ne sont pas autorisés :

- Les volets battants en matériau de synthèse, même sur les façades non vues de l'espace public.

*Avant toute intervention sur les menuiseries extérieures d'un immeuble (telles que réparations, remise en peinture, réfection, remplacement, création, etc.) il convient d'analyser les menuiseries existantes (matériau, formes, dessin, coloration, etc) et d'établir un diagnostic de leur état (harmonie et cohérence des menuiseries entre elles et des menuiseries avec la composition de la façade, éléments défectueux ou dégradés à réparer, repeindre ou remplacer, menuiseries nouvelles à créer, etc.).*

*Le programme des travaux à engager (remise en état, remise en peinture, réfection, remplacement, création, etc.) prendra en compte l'ensemble de la façade ou des façades sur lesquelles porteront ces interventions.*

<p>Le projet correspondant aura pour objectif d'harmoniser l'ensemble des menuiseries avec la façade de l'immeuble en respectant son caractère et son état d'origine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les volets roulants sur les façades vues de l'espace public</li> <li>• Les coffrets extérieurs sur les façades vues de l'espace public</li> <li>• Les volets roulants intérieurs pour le patrimoine architectural exceptionnel</li> </ul> <p><b>- Serrurerie :</b> Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens ou de ferronnerie, devront être conservés et s'il y a lieu, réparés. Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques avec reprise du dessin des modèles anciens.</p> <p><b>- Portes de garages :</b> Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les portes en bardage bois avec cadre métallique</li> <li>• les portes en bois sectionné</li> </ul>
	<p><b><u>E – LES CANALISATIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et peuvent être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.</li> <li>• Les câbles apposés en façades doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble des façades.</li> </ul> <p>Les descendants de pluvial (gouttières) doivent être intégrés dans la composition architecturale.</p> <p><u>Ne sont pas autorisées :</u> Les canalisations de gaz, d'eaux usées, apparentes en façade.</p>
	<p><b><u>F – LA COLORATION</u></b></p> <p>La coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, les gris "ciment" sont prohibés.</p> <p>Pour les portes, des couleurs soutenues (vert, brun, rouge foncé, bleu, ...) peuvent être autorisées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture.</p> <p>Un nuancier pour les enduits et fermetures est joint au présent document. Ce nuancier ne doit s'inscrire qu'en complémentarité de la recherche du respect du sens historique et architectural visé par le présent règlement</p>