

COMMUNE DE CHAILLAND

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER.

FÉVRIER 2002

DOSSIER D'APPROBATION

PIÈCE N°3.2 **RÈGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

J 049

BUREAU D'ETUDE

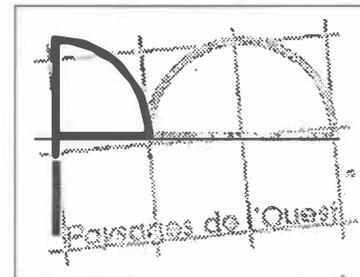
Espaces publics et architecture
Urbanisme et paysage

13, Petite Avenue de Longchamp

44300 NANTES

Tel : 02 40 76 56 56

Fax : 02 40 76 01 23



Jean Christophe PEUREUX
Architecte paysagiste

Jean Luc LE MANCQ
Architecte urbaniste

Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LE REGLEMENT

- Ce document comprend :**
- le plan de gestion
 - les règles architecturales
 - les règles paysagères

LE PLAN DE GESTION page 3

LES REGLES ARCHITECTURALES A L'INTERIEUR
DE LA ZPPAUP SAUF EN SECTEUR E page 14

Trame de façade volumétrique	fiche 1.....	page 15
Les toitures.....	fiche 2.....	page 16
Les lucarnes	fiche 3.....	page 18
Les cheminées	fiche 4.....	page 19
La maçonnerie	fiche 5.....	page 20
Les enduits.....	fiche 6.....	page 22
Les menuiseries	fiche 7.....	page 23
Zingueries et ferronnerie.....	fiche 8.....	page 25
Constructions neuves et extensions	fiche 9.....	page 26
Antennes, réseaux et divers	fiche 10.....	page 28
Façade commerciale	fiche 11.....	page 29
Anciens bâtiments agricoles en pierres	fiche 12.....	page 30
Bâtiments d'activité artisanaux.....	fiche 13.....	page 31
Bâtiments agricoles	fiche 14.....	page 32

LES REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES

A L'INTERIEUR DU SECTEUR E----- page 33

Constructions neuves et extensions..... fiche 15..... page 34

Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LES REGLES PAYSAGERES ----- page 36

Les clôtures -----	fiche 16	page 37
Espaces boisés, haies existantes ou arbres isolés à conserver ou à renforcer -----	fiche 17	page 39
Boisements ou haie protégée au titre du maintien d'un maillage bocager --	fiche 18	page 40
Les potagers -----	fiche 19	page 41
Arbres remarquables – Vergers -----	fiche 20	page 42
Zone à forte sensibilité paysagère, écran végétal à supprimer ou à créer---	fiche 21	page 43
Gestion des rives et ruisseaux -----	fiche 22	page 44
Patrimoine hydraulique -----	fiche 23	page 45
Sites archéologiques -----	fiche 24	page 46

Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LE PLAN DE GESTION

L'existence d'une Z.P.P.A.U.P. n'implique nullement que le territoire communal concerné soit totalement figé et que toute évolution du bâti ou du paysage existant soit exclue.

Le plan de gestion est un outil qui doit permettre d'appréhender de façon globale le territoire et de définir les priorités de protection : certains éléments doivent impérativement être protégés, dans d'autres cas certaines évolutions sont possibles en respectant certaines règles de construction ou d'implantation. La volonté étant de définir un projet d'évolution compatible avec le patrimoine protégé.

Cela se traduit par des degrés de règlement variables

- Les prescriptions qui devront obligatoirement être respectées ;
- Les recommandations qui permettent d'orienter les choix de conception et de réalisation pour chaque type d'élément à préserver. Cela n'impose pas une solution unique mais plutôt un état général à respecter pour accompagner le projet global de la ZPPAUP.

La gestion générale et l'ensemble des modifications susceptibles d'être réalisées dans le périmètre de la ZPPAUP devra se faire avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. de Chailland est annexé d'un Plan de Gestion des espaces urbains et paysagers.

Celui-ci a repéré un ensemble de caractéristiques du territoire à préserver ou à améliorer ou à supprimer.

Bâtiments remarquables

Ces bâtiments doivent impérativement être préservés.

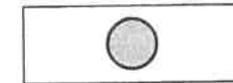
- La démolition des édifices ne sera possible que pour la suppression des éléments parasites.
- La modification des façades et des toitures (par suppression, adjonction ou toute autre intervention), devra être motivée par la reconstitution de l'état initial (ou supposé initial) de l'édifice ou dans le cadre d'un projet global, par la meilleure mise en valeur de l'édifice concerné. En tout état de cause aucune adjonction incohérente ne pourra être admise.



Les ensembles de construction homogènes

La composition générale de ces ensembles devra être préservée, on évitera pour cela toute adjonction, suppression ou modification de bâtiment qui ferait perdre la cohérence de l'ensemble bâti.

On pourra notamment exiger la réalisation des extensions en pierres afin de conserver l'unité de traitement de l'ensemble.



Les constructions fin XIX^e début XX^e
(encadrement en briques ou pierres)

L'ensemble des encadrements de portes et fenêtres en pierre ou en brique devra être maintenu ou rétabli lorsqu'ils seront mis à nu lors d'un ravalement.



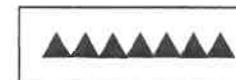
Séquence de façades homogène

Les surélévations et les écrêtements, la création de baies ne devront pas remettre en cause l'homogénéité globale de la séquence de façade.



Façade ou volume dont l'amélioration est souhaitable

Tout projet de rénovation, ravalement, extension ou modification devra permettre de supprimer les éléments inesthétiques.



Amélioration ou intégration souhaitable

Le maintien de ces bâtiments est possible mais toute intervention permettant de les conforter sont interdites.

Ne pourront être autorisées que des modifications qui auraient comme objectif d'améliorer l'aspect général de la construction.



Mur ou muret de clôture et de soutènement en pierre

Les murs de clôture portés au plan correspondent à des murs de clôture et de soutènement anciens, à conserver, à restaurer ou à reconstituer.

La démolition d'une portion de mur est autorisée dans le cas de l'édification d'une nouvelle construction indispensable à l'alignement ou en cas de création d'accès à la parcelle (un seul par parcelle).



Cônes de Vue

Les constructions nouvelles ne devront pas remettre en cause la qualité de ces cônes de vue.



Éléments ponctuels remarquables

Ces éléments de patrimoine devront être préservés

- Toute modification par suppression ou adjonction devra suivre les mêmes règles que celles appliquées aux bâtiments remarquables.



Végétaux remarquables

Ces éléments remarquables dans le paysage devront être maintenus.

Il doit donc éviter :

- les coupes à blanc
- l'abattage d'un arbre référencé , sans proposition de replantation.
- un élagage excessif du végétal (au maximum 1/3 du Houppier)



Ecran végétal à supprimer

Ces écrans doivent être à terme impérativement supprimés afin de retrouver le (ou les) panoramas qu'ils masquent.



Ecran végétal à créer

Ces écrans doivent être à terme impérativement créés afin de permettre une intégration des urbanisations contemporaines.



Potager

Les parcelles potagères référencées au plan de gestion devront être préservées, en évitant :

- la modification de l'occupation du sol d'une parcelle référencée au plan de gestion en potager, pour une occupation autre que végétale,
- une monoculture de l'ensemble de la surface,
- la destruction des murs de soutènement.

Vergers

Les Vergers, éléments forts du paysage Mayennais sont à préserver.

Pour leur maintien dans le paysage de Chailland, il faudra éviter :

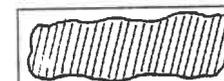
- la coupe à blanc de l'ensemble des végétaux composant le verger (parcelles référencées au plan de gestion)
- l'abattage d'un ou plusieurs végétaux sans replantation.
- une modification de l'occupation du sol, sans replantation d'essences fruitières

Espace boisé, haie, arbre isolé existant à conserver et/ou à renforcer

Les éléments forts du paysage bocager : structure végétale du patrimoine paysager sont à préserver :

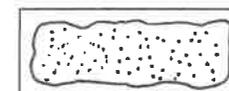
Il faudra pour cela éviter :

- la coupe à blanc d'une haie ou surface boisée classée en couvert végétal sans replantation du couvert végétal
- l'élagage intensif
- la modification de l'occupation du sol



Boisement ou haie classé au titre du maintien d'un maillage bocager

La bonne gestion de ce maillage paysager sera mise en place en évitant l'agrandissement d'une parcelle agricole (avec suppression de haie), sans reconstitution d'une trame bocagère cohérente (densité du maillage bocager référencé).

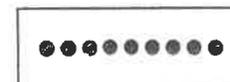


Zones à forte sensibilité paysagère

Ces zones constituent le paysage très sensible et fragile de Chailland. Il faudra veiller à les préserver en évitant les points suivants :

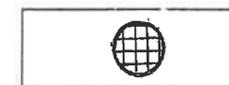
- tout abattage ou coupe à blanc
- toute exploitation du bois sans renouvellement du couvert végétal

D'autre part, en cas de modification de l'occupation de sol, et notamment, en cas d'évolution vers l'urbanisation, ces secteurs devront faire l'objet d'une étude paysagère d'intégration.



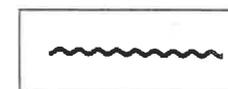
Patrimoine hydraulique à mettre en valeur

Est ainsi repéré, l'ensemble des secteurs situés le long de la rivière qui ont le plus souvent subi de fortes modifications et sur lesquels on cherchera à retrouver les circuits d'origine de circulation de l'eau. (voir fiche 19)



Site archéologique connu

L'ensemble des projets situés sur l'emprise ou aux abords de ces sites doit faire l'objet d'un avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Voir fiche n°25.



Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LES REGLES ARCHITECTURALES

Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LES REGLES ARCHITECTURALES

**Prescriptions applicables
à l'intérieur de la ZPPAUP
sauf en secteur E**

Volumétrie

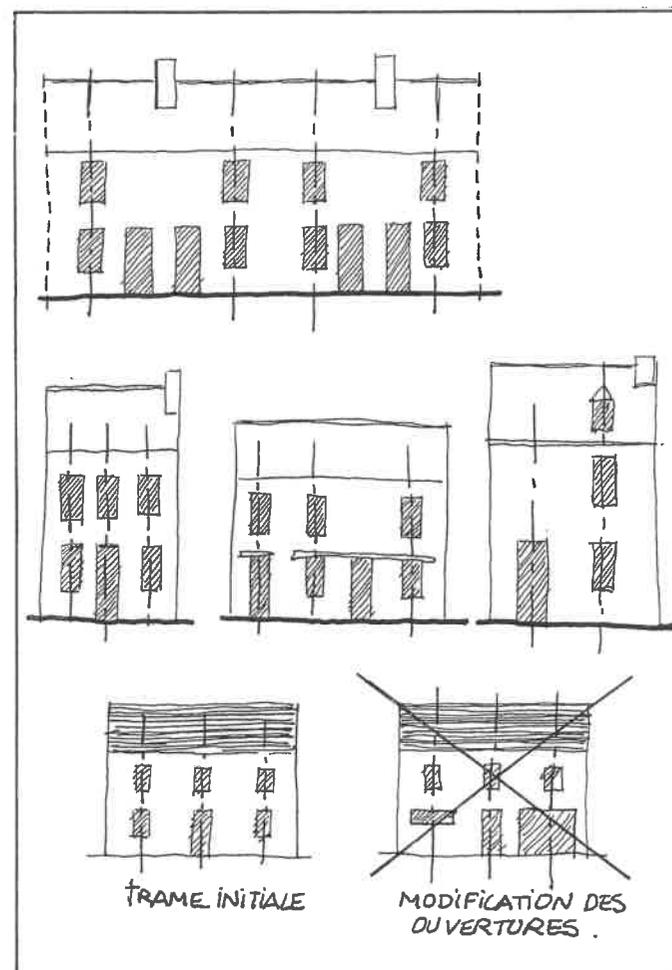
Le volume des constructions existantes devra être maintenu.
 Les seules démolitions autorisées ne porteront que sur les édifices présentant un péril pour le public et sur les bâtiments annexes d'aspect médiocre dont la suppression permettrait la mise en valeur de constructions principales indiquées sur le plan.
 Les surélévations et les écrêtements sont interdits sauf lorsqu'ils permettent de rétablir une continuité avec le volume des constructions voisines.

Création d'ouvertures

Les créations de baies doivent rester exceptionnelles. Lorsqu'elles sont envisagées, celles-ci doivent maintenir ou permettre de retrouver la cohérence de la trame de façade existante ou initiale.
 Les finitions d'encadrement de fenêtre ou de porte seront identiques à celles existantes sur le reste de la façade lorsque ces dernières sont cohérentes avec l'édifice.

Suppression de baies

Les suppressions ou les redimensionnements de baies doivent être exceptionnels. Lorsqu'ils sont envisagés, ceux-ci doivent maintenir ou permettre de retrouver la cohérence de la trame de façade existante ou initiale.



Il n'est pas cohérent de restaurer une façade si la couverture de l'immeuble et l'évaluation des eaux pluviales ne sont pas en parfait état.

La couverture

Les couvertures sont en général en ardoises, elles seront restaurées à l'identique.

Les ardoises devront être naturelles, posées aux clous, ou aux crochets inox teinté noir mat (proscrire les crochets brillants).

Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il sera nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent (noues, arêtières, houteaux, etc...).

Il est souhaitable de plombaginer le zinc afin d'éviter les brillances lorsqu'il est neuf. Les descentes d'eau pluviale seront en zinc, fonte ou cuivre.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé.

Toutefois le maintien d'une couverture en bardeaux de châtaignier sera exigé lorsque celle-ci existe, sa restitution sera souhaitable lorsque des éléments archéologiques ou historiques attestent de son existence passée.

Arêtières - faitages et rives

Les faitages seront en principe en ardoises, dits en lignolets, parfois ils pourront être en tuile demi-cylindrique en embarrure dont le mortier pourra être constitué de chaux hydraulique blanche.

Les solins et les rives seront toujours réalisés au mortier, mais comme pour les arêtières, il faudra veiller à les exécuter à la règle pour éviter les bavures.

Quand la toiture arrive au nu extérieur du mur, on constitue une rive formée d'un chevron qui déborde simplement de 1 ou 2 cm.

Il n'est pas cohérent de restaurer une façade si la couverture de l'immeuble et l'évaluation des eaux pluviales ne sont pas en parfait état.

La couverture

Les couvertures sont en général en ardoises, elles seront restaurées à l'identique.

Les ardoises devront être naturelles, posées aux clous, ou aux crochets inox teinté noir mat (proscrire les crochets brillants).

Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il sera nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent (noues, arêtiers, houteaux, etc...).

Le zinc sera plombaginé le zinc afin d'éviter les brillances lorsqu'il est neuf. Les descentes d'eau pluviale seront en zinc, fonte ou cuivre.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé.

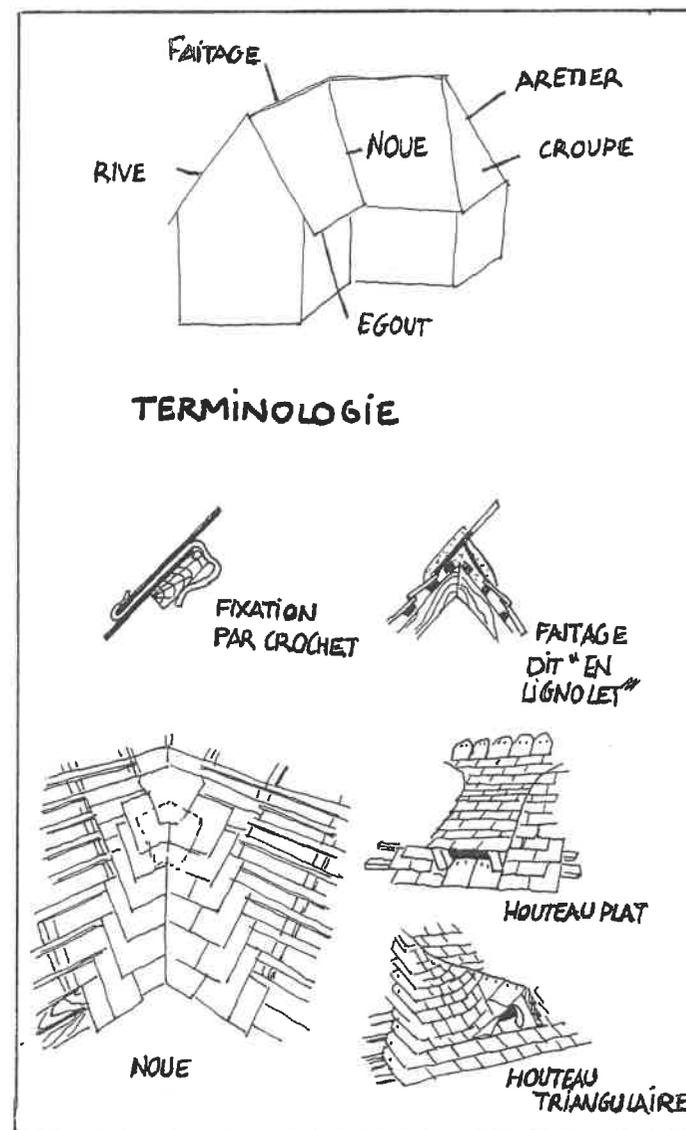
Toutefois le maintien d'une couverture en bardeaux de châtaignier sera exigé lorsque celle-ci existe, sa restitution sera souhaitable lorsque des éléments archéologiques ou historiques attestent de son existence passée.

Arêtiers - faitages et rives

Les faitages seront en principe en ardoises, dits en lignolets, parfois ils pourront être en tuile demi-cylindrique en embarrure dont le mortier pourra être constitué de chaux hydraulique blanche.

Les solins et les rives seront toujours réalisés au mortier, mais comme pour les arêtiers, il faudra veiller à les exécuter à la règle pour éviter les bavures.

Quand la toiture arrive au nu extérieur du mur, on constitue une rive formée d'un chevron qui déborde simplement de 1 ou 2 cm.



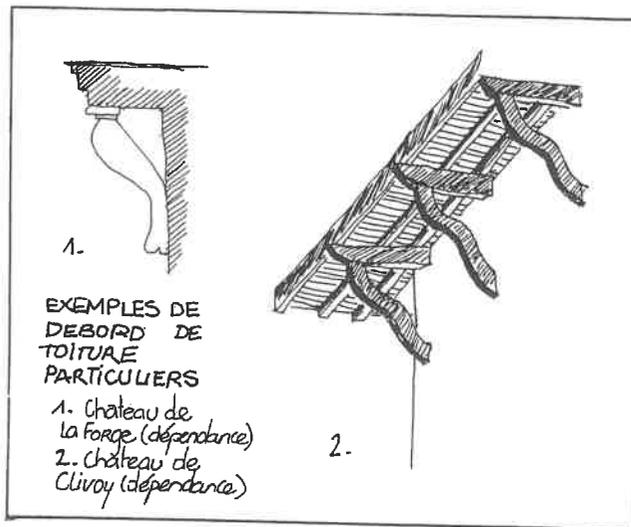
Débords de toiture

L'architecture de Chailland présente quelques cas des débords de toiture importants en pignon.

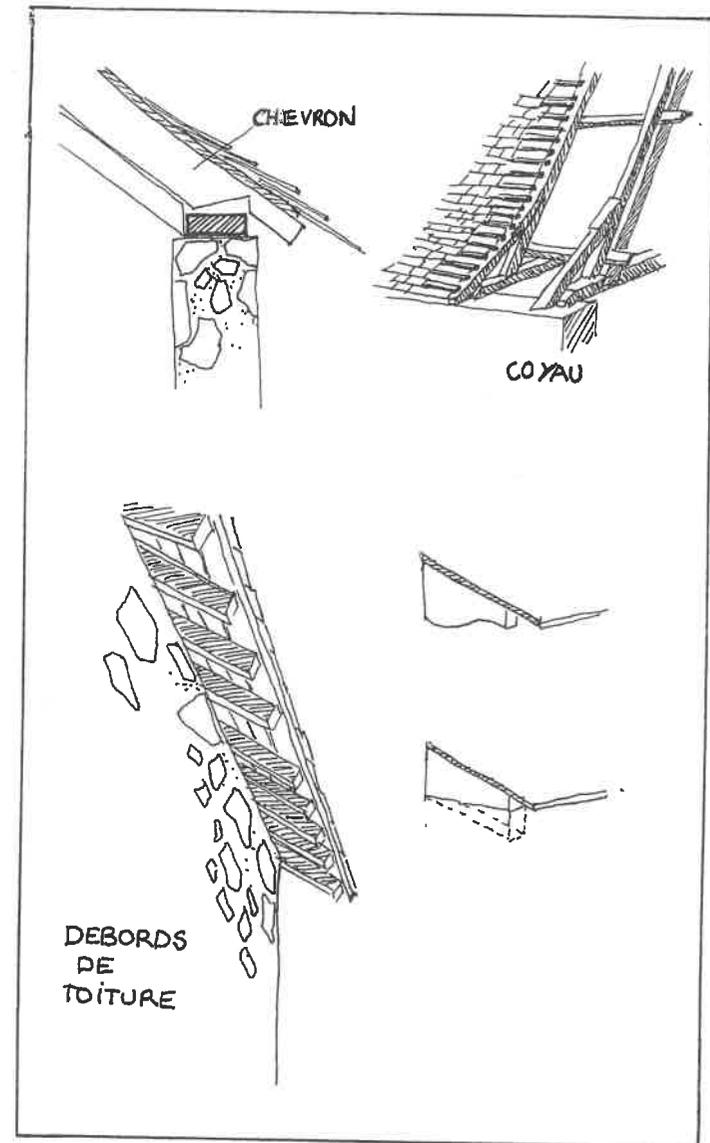
Ce dispositif est constitué de jambes de force soutenant le prolongement extérieur des pannes.

Ce même dispositif peut être observé en rez-de-chaussée où ces corbeaux soutiennent alors des balcons de bois.

Ces dispositifs seront conservés.

Mesures conservatoires

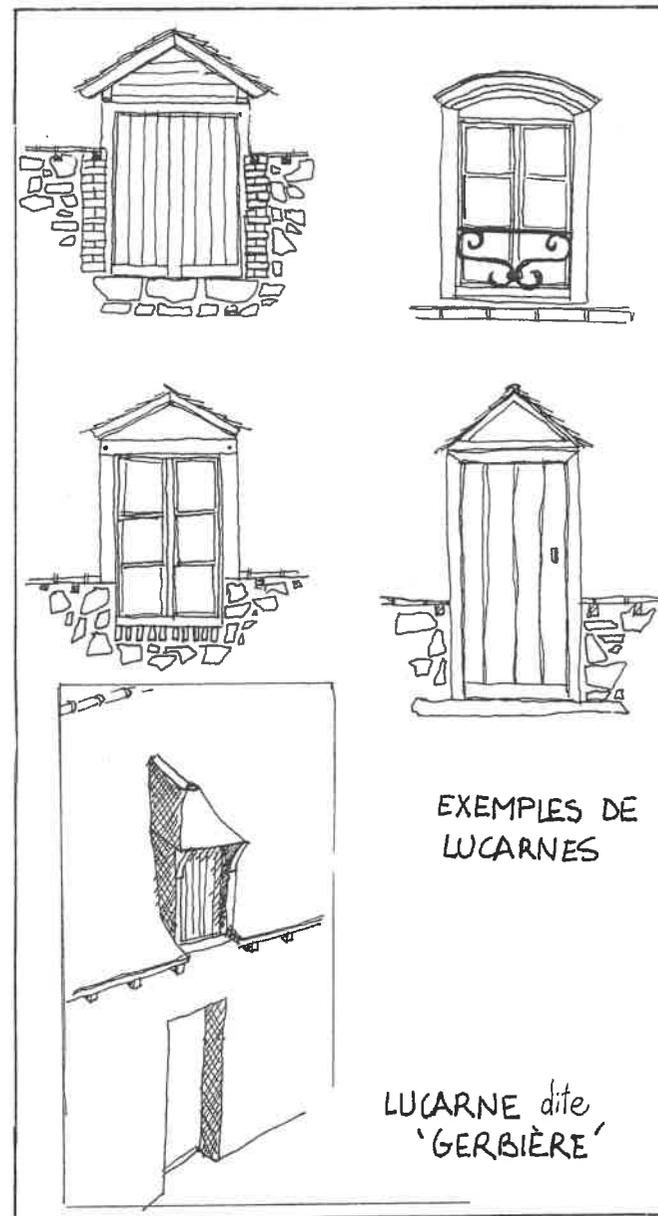
La mise en place de solutions provisoires telles que des bacs aciers bleus sont autorisés de façon très exceptionnelle au titre des mesures conservatoires dans le cadre d'un projet de sauvegarde de bâtiments anciens.



La création de lucarnes reprendra les bons modèles des époques passées en pierre de taille ou en maçonnerie ou à ossature bois selon la nature de l'édifice. Leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture (les modèles les plus courants ont des proportions plus hautes que larges et leur taille ne dépasse pas 0,80 à 1,00 de largeur).

Les châssis de toit sont en principe interdits, toutefois dans certains cas particuliers ils peuvent être tolérés notamment lorsque la création de lucarne est impossible et dans les lieux invisibles du domaine public.

Dans ce cas, ces châssis de toit seront de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut) et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs (pour les édifices XVIII^e ou XIX^e à composition de façade organisée ou symétrique). Ils seront de proportion plus haute que large ; et ils seront encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie, à moins que la pente de la couverture soit notoirement insuffisante.



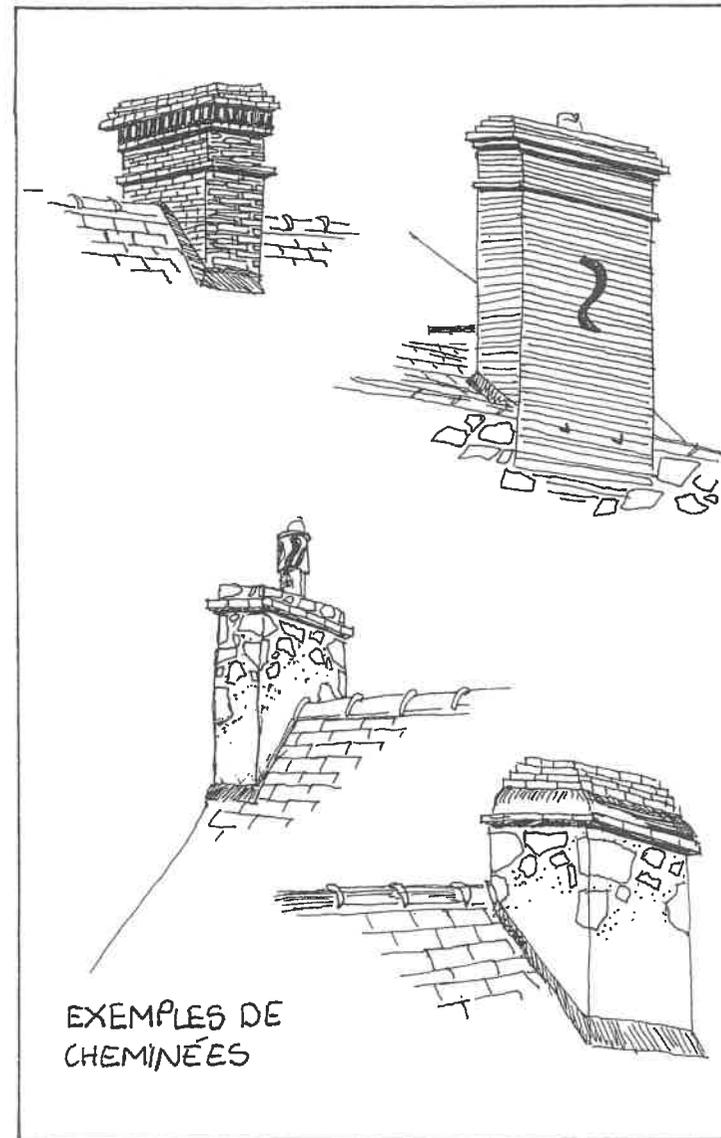
Les cheminées en briques doivent être refaites en briques (type brique des Rairies) posées à l'aide d'un mortier de chaux grasse. Leur dimension variera suivant l'époque : 3 x 11 x 22 avant le XIX° ; 5 x 11 x 22 au XIX. La couleur devra être conservée. Elles ne pourront pas être enduites (solution qui enferme l'humidité et qui change l'esthétique du centre historique).

D'autres souches peuvent être construites en pierres de moellons, dans ce cas la maçonnerie devra être réalisée à « pierres vues » avec le minimum d'épaisseur de mortier entre les pierres.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou de recours à d'autres matériaux (en particulier le moellon de granit), elles seront restaurées à l'identique.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils devront être insonorisés et intégrés dans des massifs de maçonnerie de briques, ou (en cas d'accord) dans des volumes formant souche, munis de châssis persiennes peints en gris bleu ardoise.

Les éléments de ventilation de type champignon sont à proscrire. Il faut installer des éléments non saillants plats prévus à cet effet. Le houteau triangulaire ou plat est de loin préférable aux solutions préfabriquées.



Murs en moellons

Reconstruction

On utilisera des moellons de récupération. Lors du maçonnerie, on veillera à ne pas utiliser trop de mortier entre les pierres pour éviter un écartement trop important. Dans tous les cas, il convient d'observer les maçonneries anciennes existantes afin de s'en inspirer.

Jointoiment

En général il n'existe pas de joint sur ce type de maçonnerie. La finition habituelle est dite à « pierres vues », c'est à dire que le joint est bourré au mortier de chaux naturelle et sable puis brossé.

Lorsqu'il existe des joints, ceux-ci sont toujours à fleur de la pierre. Ils ne sont jamais en creux ni en sur-épaisseur.

Le mortier utilisé est le même sur celui des enduits (voir enduits) et la couleur se rapprochera de celle de la pierre.

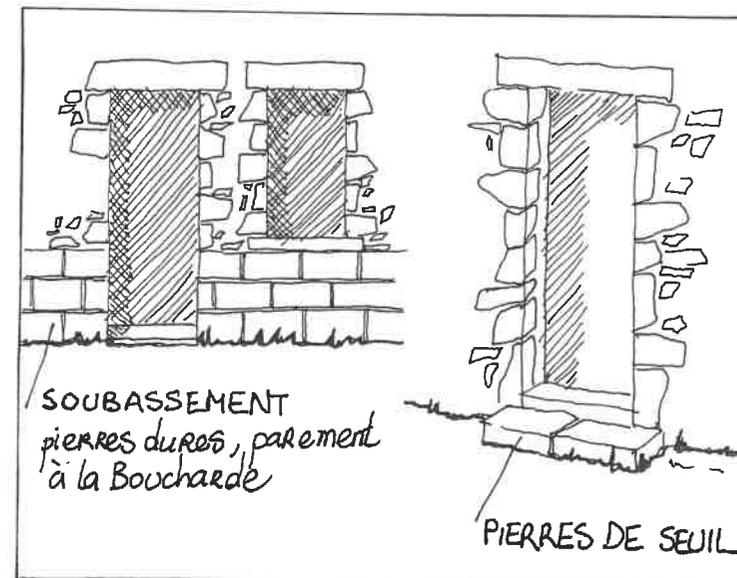


Pierres de seuil

Les pierres de seuils et les soubassements de rez-de-chaussée en pierre dures doivent être conservés ou restitués.

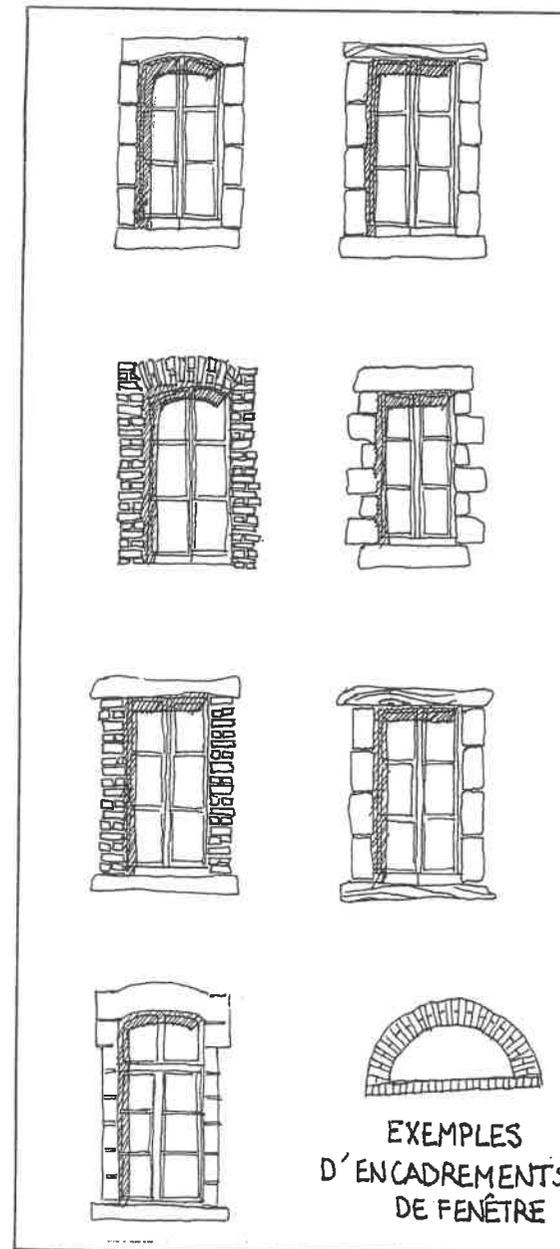
Moulures

Toutes les moulurations seront conservées selon le profil d'origine ou restaurées



Encadrements de fenêtres

Les différents types d'encadrement seront maintenus ou refaits à l'identique lorsqu'ils sont cohérents avec l'édifice.



Les enduits sur les maçonneries de moellons seront réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable.

Le sable ne doit pas être trop tamisé, dans tous les cas, il est nécessaire d'utiliser différents sables de carrières.

La coloration étant dépendante de la couleur du sable, il conviendra de rechercher celui qui donnera la teinte la plus appropriée en évitant les couleurs claires. La finition pourra être talochée ou brossée. (La solution de l'enduit gratté sera évitée car elle fragilise l'enduit).

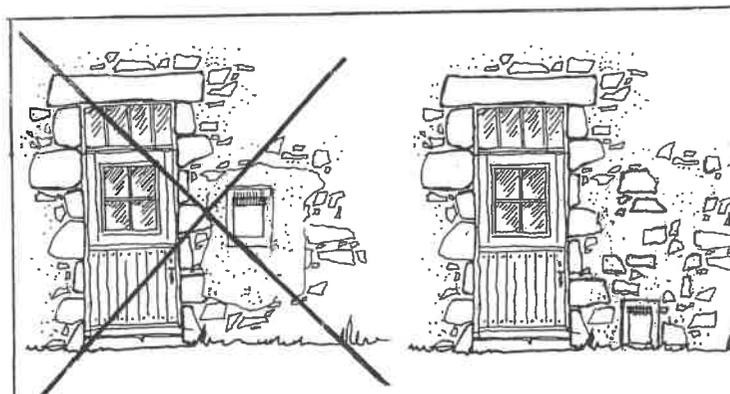
Les pieds de murs

Les pieds de murs enduits seront talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint ou par sciage au disque (ce qui permettra de le reprendre sans difficulté s'il est endommagé dans les années qui suivent).

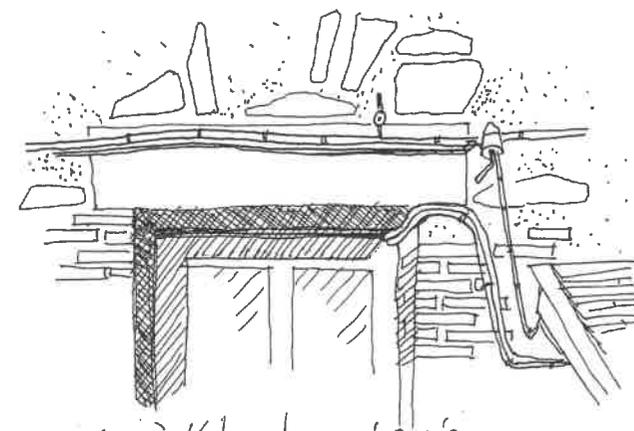
Suppression des éléments inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades seront débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- vestiges de réseaux électrique, téléphonique, de gaz,
- évacuations sauvages d'eaux usées,
- enseignes publicitaires récentes et potences diverses,
- conduits de fumée extérieurs et placages divers
- constructions parasites (garde-manger, W.C, appareils à conditionnement d'air, etc...)



L'ENSEMBLE DES COFFRETS ET RESEAUX DOIT ETRE DISSIMULE DE MANIERE A RESPECTER L'APPAREILLAGE EXISTANT.



(cas où l'abondance des réseaux (électrique, téléphonique, de gaz...) dénature la lecture de la façade)

Les menuiseries doivent toujours épouser la forme des encadrements (notamment les linteaux cintrés). Les dormants doivent être le moins apparents possible en façade.

Matériaux

Si elles doivent être refaites, elles seront en bois (les techniques de métal sont proscrites sur les immeubles anciens, sauf pour les baies de grandes dimensions). Elles seront de couleur claire, pastel, ocre, gris. L'utilisation du P.V.C. est totalement interdite.

Les volets

Les volets extérieurs seront selon l'époque de l'édifice et les secteurs :

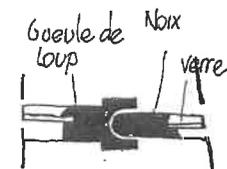
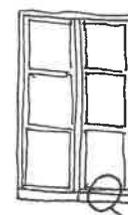
- pleins à lames inégales verticales (planches) avec 2 ou 3 barres (sans écharpes !)
- à lames persiennes horizontales (lames affleurantes)

Ils seront peints de la même couleur que les fenêtres y compris les ferrures.

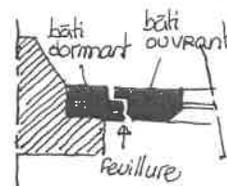
Les persiennes métalliques, en P.V.C., ou les volets roulants avec leurs caissons disgracieux sont interdits et remplacés par des volets intérieurs se développant dans l'embrasure de la fenêtre, à peindre comme la fenêtre qu'ils équipent.

Les stores

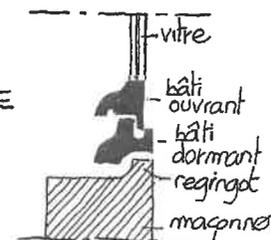
Dans les cas où existent des stores extérieurs anciens en lames de bois ou en toile, l'enroulement était caché par un lambrequin en bois découpé sous linteau. Cette solution est à conserver et à réutiliser à chaque fois que cela est nécessaire.



FERMETURE FENÊTRE

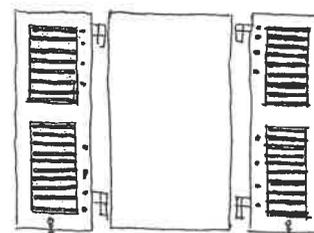


FERMETURE DE CHASSIS

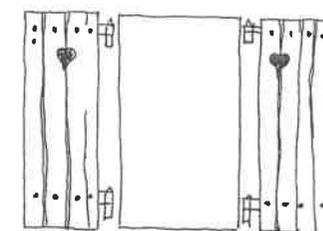


DETAIL A

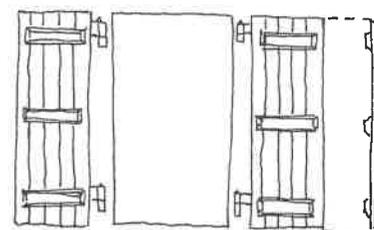
DETAIL A



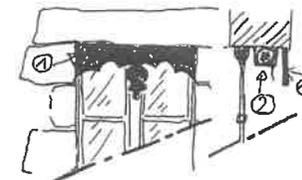
volet à lames persiennes (affleurantes)



volet à lames verticales.



volet à lames verticales avec 3 barres

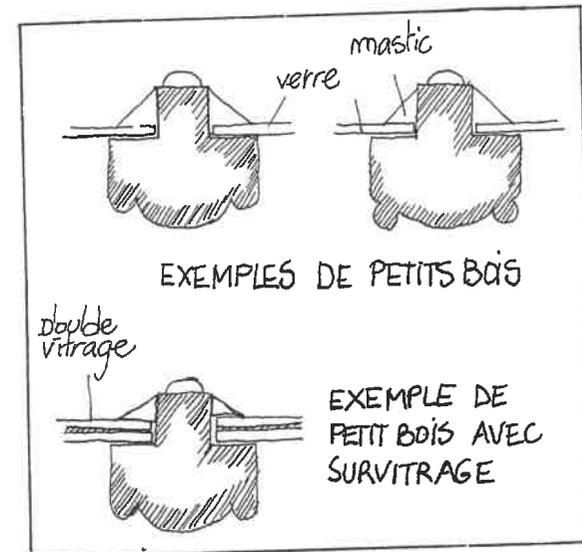
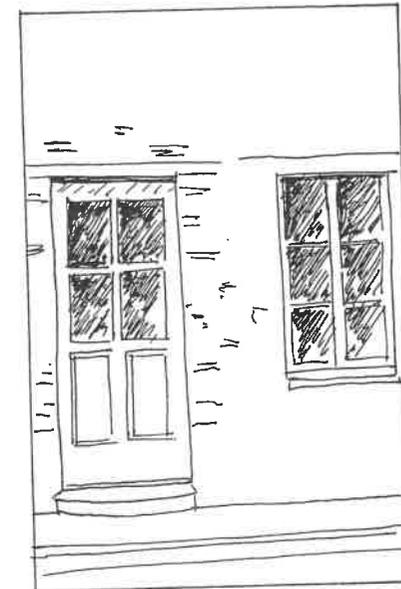
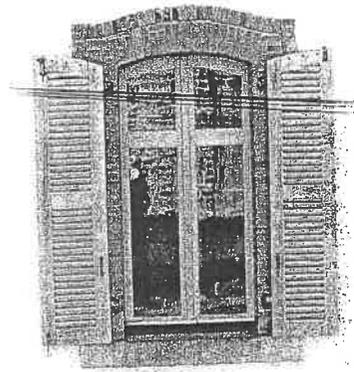


store extérieur

- 1- lambrequin en bois
- 2- enroulement du store

La peinture

La peinture exige des précautions.
 Les peintures polyuréthane trop étanches sont écartées, elles seront satinées et non brillantes.
 Les chaînages de métal existants en façade seront peints dans des tons des maçonneries.



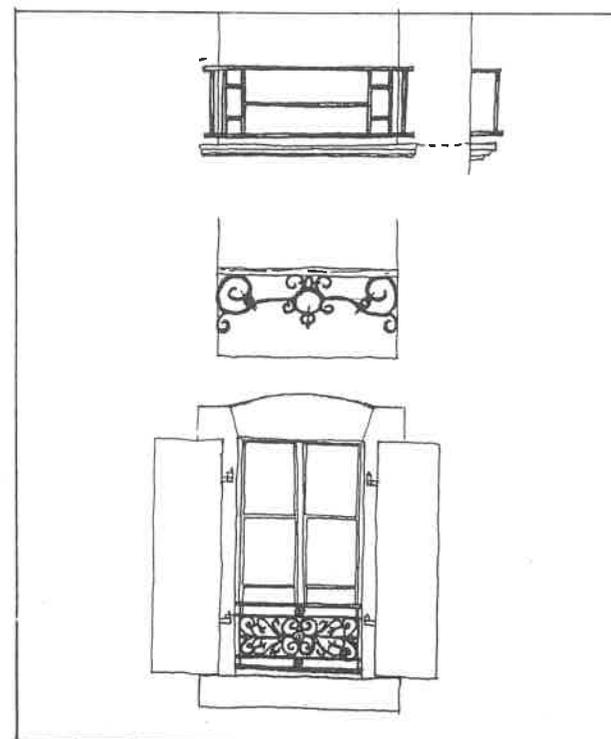
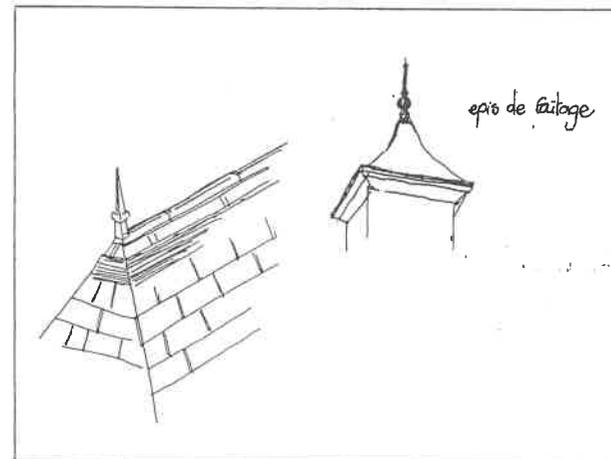
La zinguerie

La zinguerie doit être plombagée.
Le zinc utilisé en éléments décoratifs (par exemple les faîtages, les arêtières, les membrons, les épis) devra être restauré.

Les ferronneries

Elles sont en fer, en fonte ou en acier.

Les ferronneries doivent être conservées et restaurées suivant les techniques traditionnelles lorsqu'elles sont endommagées (recourir en particulier à l'entaille à mi-fer, au rivetage, plutôt qu'aux soudures modernes).



Volumes

Les volumes devront être simples.

Façades

Les constructions seront réalisées :

- Soit en pierres naturelles de même nature que celles utilisées traditionnellement
- Soit en maçonnerie enduite (enduit à la chaux)

Dans tous les cas, les baies devront avoir des dimensions et des proportions se référant aux dimensions habituellement observées. Elles seront plus hautes que larges.

Les encadrements (linteaux et jambages) seront réalisés en bois, en pierres ou en briques.

Toitures

Les toitures comporteront de manière générale deux versants de pente égale, comprise entre 40 et 50°, sauf en cas d'annexes en appentis ou de toitures à croupes.

Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle.
Les tuiles (terre cuite ou béton) ne sont pas autorisées.

Cheminées

Elles seront réalisées en briques (5x11x22) ou en moellons avec couronnement en granit

Corniches

Elles seront réalisées en pierre ou en bois

Seuils

Ils seront réalisés en pierre

Menuiseries (portes et fenêtres)

Elles seront réalisées en bois

Les compteurs

Ils seront insérés dans la maçonnerie en partie basse du mur, en retrait du mur afin d'être camouflés par une petite porte de bois. Les reprises de maçonnerie occasionnées par l'installation du compteur devront être soignées: le mortier sera le même que celui du reste du mur.

Les câblages

Les câblages des différents réseaux devront être étudiés afin de permettre un passage discret: câblage intérieur ou passage en façade tenant compte du dessin de l'architecture (corniche, dessous de toit ...).

Citernes

Les citernes seront enterrées ou seront masquées par des végétaux en cas de difficultés majeures d'enfouissement.

Antennes et paraboles

L'implantation des antennes et les paraboles ainsi que le choix des couleurs de ces dernières devront favoriser leur intégration et limiter leur perception depuis le domaine public.

Divers

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades seront débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans. (voir fiche n°6, page)

Les vitrines

Les vitrines de magasins ne doivent pas être considérées comme un élément étranger à l'architecture de l'immeuble dont elles dépendent. Il est donc nécessaire, lors de la mise en place d'une vitrine nouvelle ou de la modification d'une vitrine existante, d'analyser le contexte dans lequel elle va s'inscrire, et d'étudier la meilleure solution pour qu'elle s'harmonise avec le bâtiment existant, soit en respectant les ouvertures d'origine, soit en les restituant lorsqu'elles ont disparu ou encore en créant un rythme nouveau compatible.

Les enseignes

La mise en place d'enseignes de bonne qualité traditionnelle ou modernes sera encouragée sur les façades commerciales. L'enseigne drapeau est un élément qui doit être de grande qualité car elle participe au décor de la ville et l'originalité de ce signal sera recherchée.

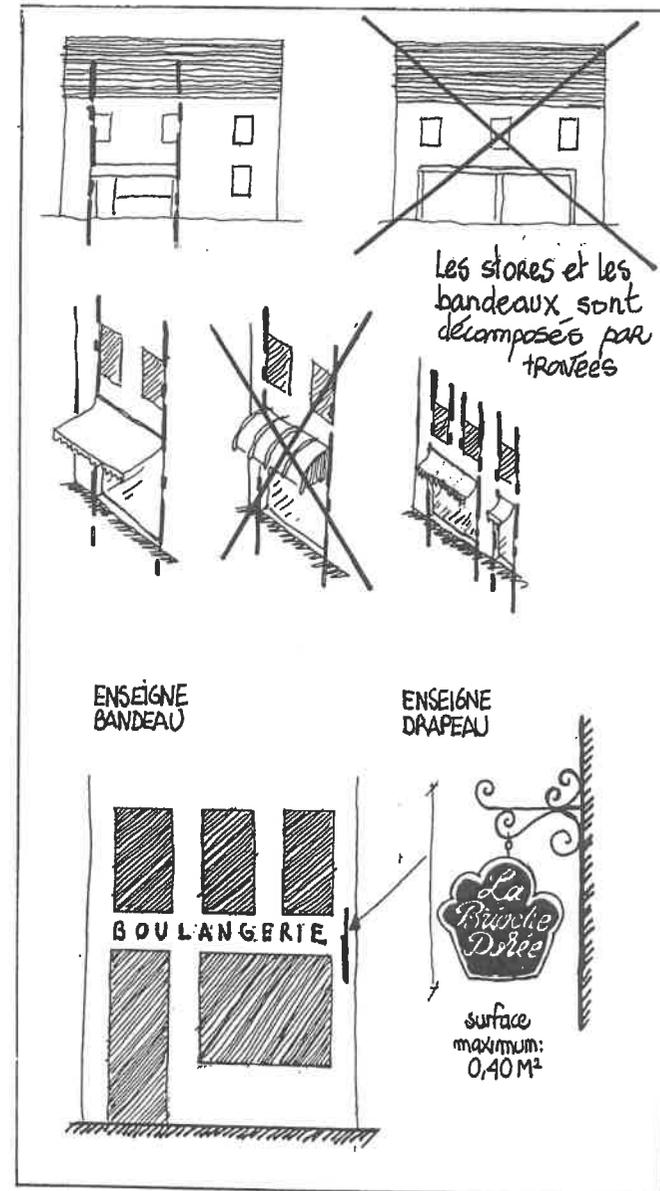
Elles pourront être :

- posées sur la façade (enseignes bandeau)
- posées perpendiculairement à la façade (enseigne drapeau).

L'aménagement de la façade commerciale (placage d'ensemble, titre et enseignes...) ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage.

L'utilisation de lettres lumineuses est interdite.

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Elle sera plate et ses dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 0,80.



Les matériaux – Mise en œuvre

Les techniques de mise en œuvre sont les mêmes que celles énoncées dans les fiches précédentes.

Volumétrie

Les rénovations et les aménagements ou les changements d'affectation des anciens bâtiments agricoles en pierres devront maintenir la volumétrie générale du bâtiment ainsi que les caractéristiques architecturales liées à la vocation initiale du bâti. Dans le cas de création ou de modification d'ouvertures, celles-ci ne devront pas remettre en cause la cohérence générale de la façade.

Menuiseries

Elles seront réalisées en bois (voir fiche n°7, page). L'utilisation de menuiseries en aluminium ou en acier de couleur sombre pourra être autorisée pour les baies de grandes dimensions.

Mesures conservatoires

La couverture des bâtiments sera réalisée conformément aux dispositions énoncées dans la fiche n° 2, page 4. Il est rappelé que des dispositifs de couverture provisoires (bacs aciers bleus) pourront être tolérés au titre des mesures conservatoires dans le cadre d'un projet de sauvegarde de bâtiments anciens.

Volumétrie

La volumétrie sera simple

Matériaux

Les bâtiments artisanaux et industriels seront réalisés :

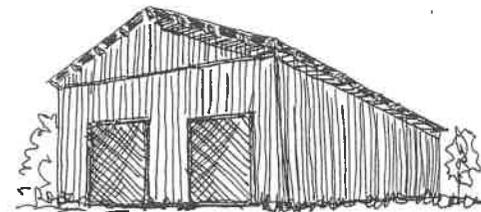
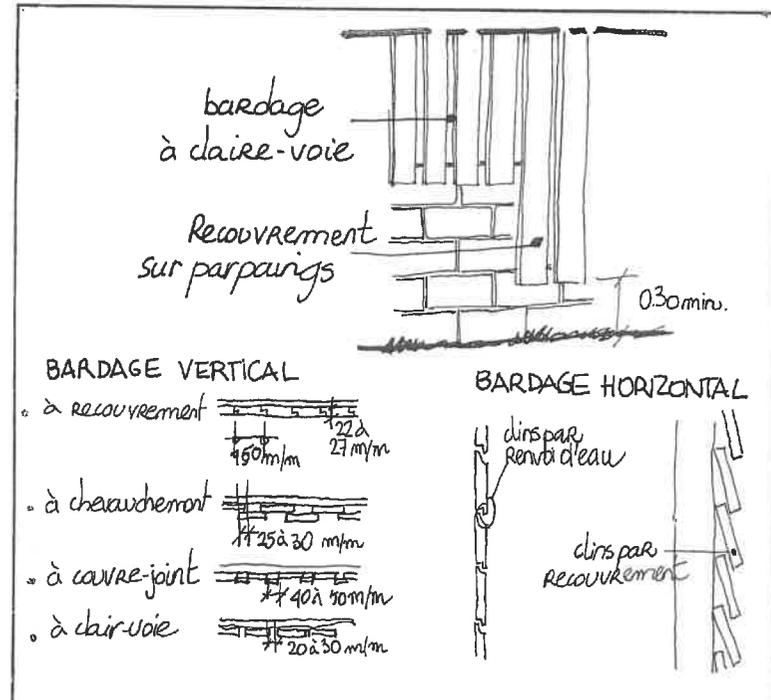
- Soit en bardage de bois.
Le bardage pourra être posé à l'horizontal ou à la verticale (jointif ou à claire voie)
Les planches utilisées seront d'une largeur d'environ 15 à 20 cm, brutes ou rabotées,
Leur finition sera réalisée par le passage d'une lasure (naturelle ou de couleur)
- Soit en maçonnerie en pierre.
L'utilisation de bardages laqués de couleur sombre noir ou brun est admise.

Les couvertures

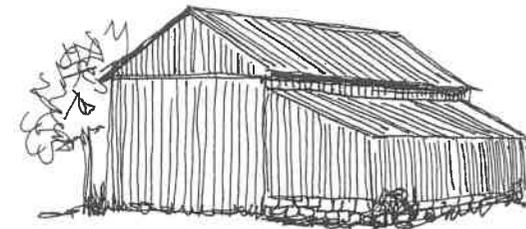
Elles seront réalisées de préférence en ardoises ou en fibro ciment teinté ardoise

Les ouvertures

Elle devront être réduites au minimum



EXEMPLES DE
BATIMENTS
D'ACTIVITE
- bardage bois
vertical -



Volumétrie

La volumétrie sera simple.

On essaiera d'atténuer les effets de « barres » créés par les bâtiments d'élevage, notamment en créant des jeux de toiture.

Avant l'implantation de nouveaux bâtiments ou annexes, on essaiera d'exploiter au maximum les anciens bâtiments agricoles (en pierres) pour éviter un « éclatement » de la structure bâtie.

Des propositions de plantations en accompagnement de la construction pour faciliter l'intégration du bâtiment dans le paysage devront être précisées.

Matériaux

Les bâtiments agricoles seront réalisés :

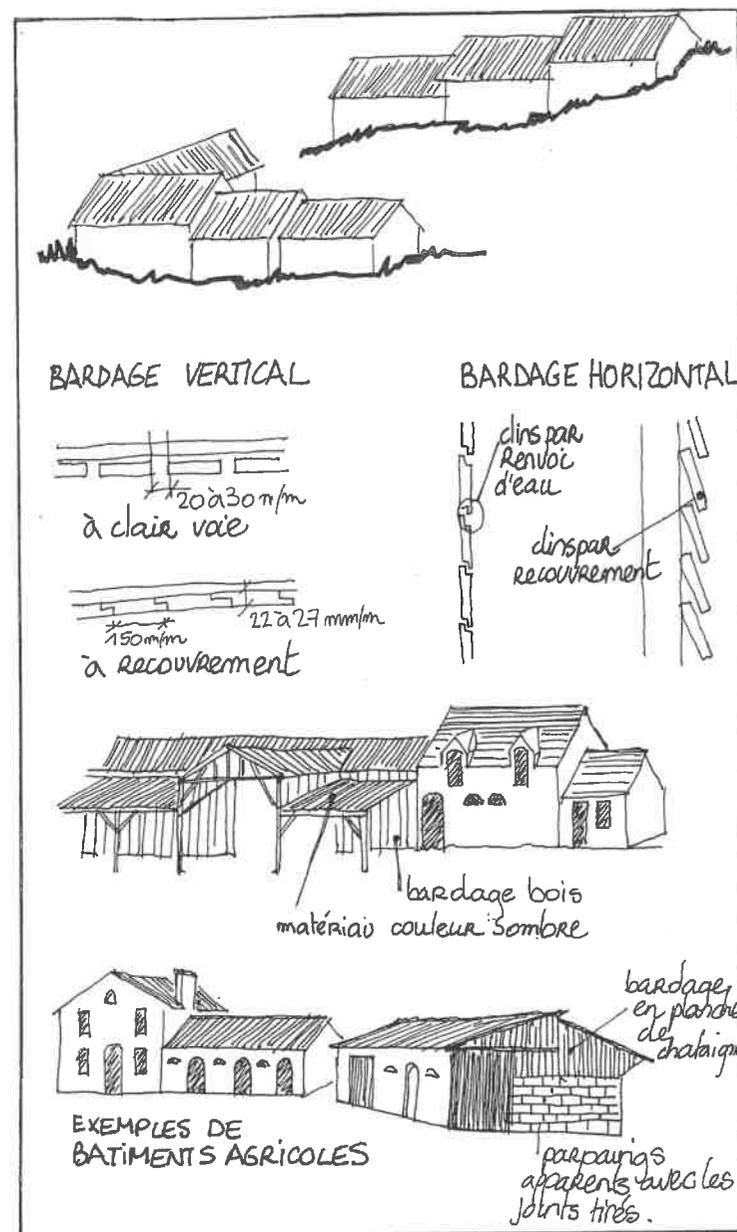
- Soit en bardage de bois.
Le bardage pourra être posé à l'horizontale ou à la verticale (jointif ou à claire voie)
Les planches utilisées seront d'une largeur d'environ 15 à 20 cm, brutes ou rabotées,
Leur finition sera réalisée par le passage d'une lasure (naturelle ou de couleur)
- Soit en maçonnerie de pierre.
- On pourra admettre dans certains cas très limités la réalisation de bâtiment en bardages métalliques. Ils seront dans ce cas de teinte foncée (vert ou marron foncé).

Dans les cas de bardages, les soubassements pourront être réalisés en parpaings jointoyés (finition soignée).

Les couvertures

Elles seront réalisées :

- Soit en bardeaux de bois
- Soit en bacs acier teintés dans la masse de teinte ardoise
- Soit en matériaux composites de teinte ardoise.



Z.P.P.A.U.P CHAILLAND

LES REGLES ARCHITECTURALES

**Prescriptions applicables
à l'intérieur du secteur E**

**(secteurs d'urbanisation récentes et nouvelles
zones à urbaniser)**

Volumes

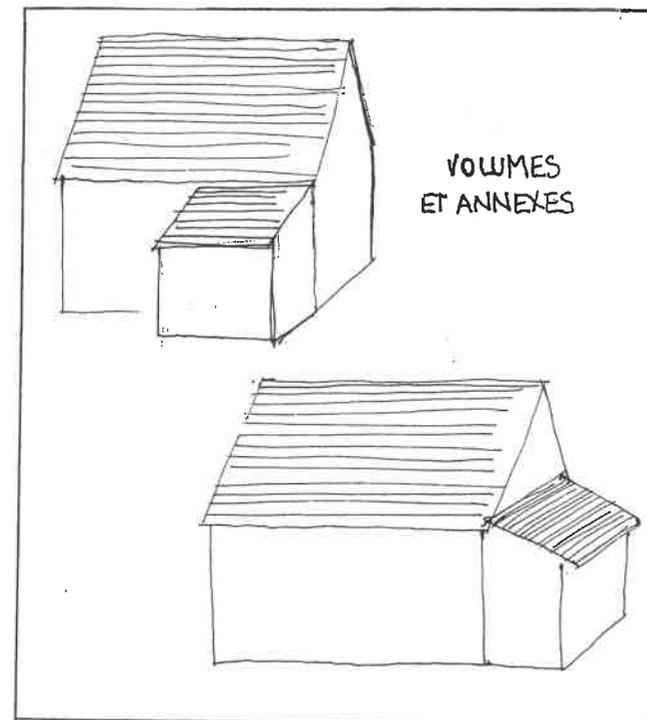
Les volumes devront être simples.

Toitures

Les toitures comporteront de manière générale deux versants de pente égale, comprise entre 40 et 50°, sauf en cas d'annexes en appentis ou de toitures à croupes.

Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en tout autre matériau présentant un aspect général comparable, posé à pureau droit.
Les tuiles (terre cuite ou béton) ne sont pas autorisées.



Eclairage des combles

Les châssis de toit sont autorisés en partie peu visibles de l'espace public lorsqu'ils sont de faibles dimensions (maximum 78 x 98), ils seront obligatoirement encastrés. L'éclairage des combles sera réalisé par des lucarnes sur toutes les parties très visibles de l'espace public.

Clôtures et haies

La végétation existante est à conserver. Les clôtures à réaliser seront végétales uniquement de type bocager en évitant la monotonie des résineux. Elles pourront être doublées à l'intérieur du lot d'un grillage ou d'un muret de soutènement qui ne doit pas être vu de la rue.

Façades

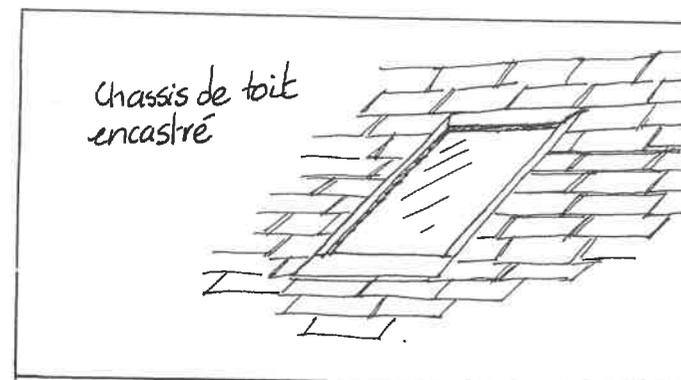
Les enduits devront être de teinte soutenue, la dernière couche devra être grattée de façon à obtenir un grain moyen. Les enduits lisses et les enduits à la tyrolienne ne sont pas autorisés, de même que les enduits ou peintures blancs.

Baies

Les baies devront être de proportions rectangulaires (plus hautes que larges). Des adaptations à cette règle générale seront admises, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles ou esthétiques.

Batiments d'activités artisanaux

Se référer à la fiche n° 13 page 31



LES REGLES PAYSAGERES

L'ensemble des éléments composants l'espace végétal inclus dans le périmètre de la ZPPAUP est soumis à la réglementation.

Toutes interventions sur ces éléments doivent être réalisées en application de ce règlement.

En centre bourg en dehors du secteur E

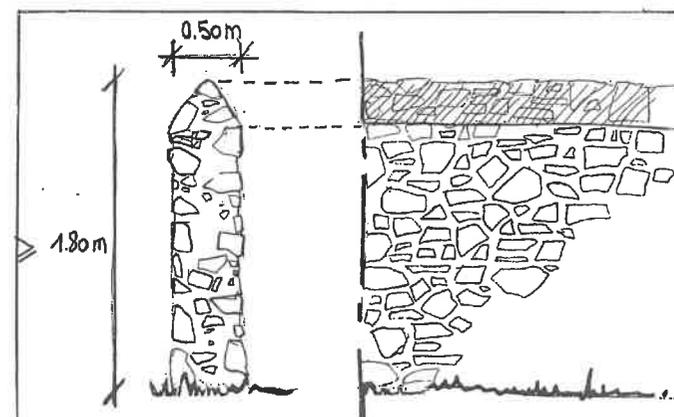
En Mayenne, le centre-bourg est constitué par un bâti très dense, très minéral. Les maisons sont en général mitoyennes développant leur façade sur rue. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne, les constructions s'espacent les unes des autres. La continuité du bâti sur la rue est alors assurée par les murs de clôture. La clôture fait donc partie intégrante de l'habitation. Les matériaux utilisés sont très souvent les mêmes que ceux rencontrés sur l'habitation principale ou les bâtiments de service (pour leur réhabilitation, il convient de se reporter aux chapitres précédents concernant les matériaux).

A - Dans le cas où le mur de clôture a disparu, la meilleure solution consistera :

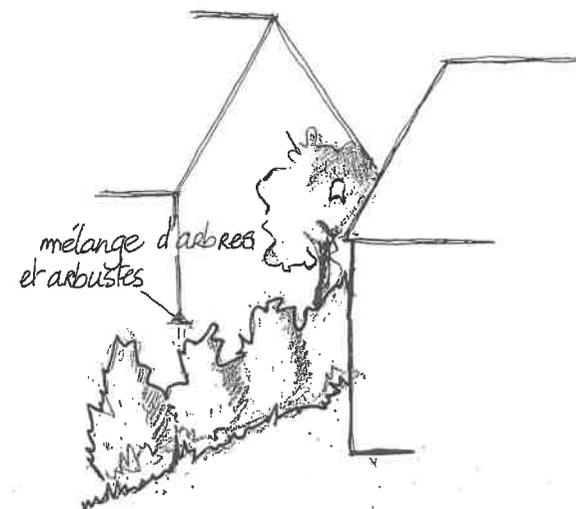
- 1) en bordure de rue : à réaliser un mur de pierres dont la hauteur variera selon le profil de la rue et des autres murs déjà existants. Ils seront en général édifiés au moins à la hauteur d'homme (protection des vues) 1,80 m à 2,00 m.
- 2) entre parcelles : à réaliser une clôture végétale doublée ou non d'une clôture grillagée. Les végétaux devront être constitués par un mélange d'arbres et d'arbuste (à feuillage caduc ou persistant), d'essences régionales en évitant les haies uniformes de résineux.

B - Dans le cas où le mur de clôture a été remplacé par une clôture en béton préfabriqué ou en parpaings, il conviendra dans le premier cas de la faire disparaître et de réaliser une nouvelle clôture en suivant les solutions indiquées précédemment.

Une solution provisoire pourrait consister à faire pousser des plantes grimpantes couvrantes le long de ce mur afin de le masquer totalement.



MUR DE CLOTURE
EN BORDURE DE RUE



MUR DE CLOTURE ENTRE PARCELLES

En campagne

Les clôtures mises en place pourront être constituées de plusieurs manières :

- végétales (composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes à feuillage caduc ou persistant, d'essences régionales en évitant les haies uniformes de résineux,
- les murs en pierres dont la hauteur variera selon la hauteur du bâti environnant et la référence historique de l'ensemble.
- Clôtures "agricoles" traditionnelles.

Gestion des structures végétales

Les éléments référencés à ce titre sont soumis à autorisation préalable pour tout abattage ou exploitation pour le bois.

Un plan de reconstitution devra être prévu pour la recréation à l'identique de ce couvert végétal.

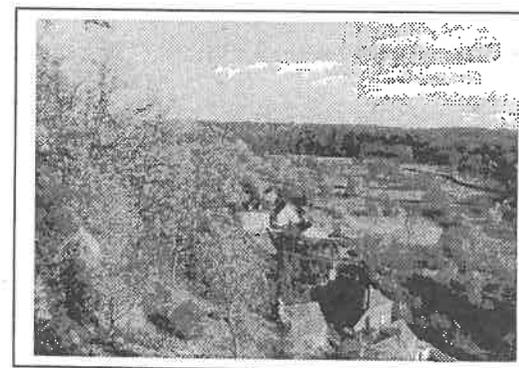
Choix des végétaux

Dans la reconstitution de cette trame primaire on devra observer environ :

- 80 % d'essences locales dans la composition végétale de ces éléments du paysage,

On devra éviter:

- l'emploi d'une seule et même essence végétale pour ne pas créer un couvert monospécifique qui nuirait au paysage.
- l'emploi de peupliers et conifères en grande masse ou alignement pour conserver la cohérence du paysage et des cônes de vues.



Gestion des structures végétales

La densité de la trame bocagère est définie au plan de gestion.

La suppression d'une haie bocagère est autorisée dans la mesure où le propriétaire propose une replantation supérieure ou égale au linéaire de haie abattue.

Il n'est pas obligatoire de replanter la haie sur la même emprise que la haie supprimée, mais la replantation devra respecter la cohérence du maillage bocager environnant. Toute création de haies devra être réalisée sur talus (à reconstituer si besoin)

Choix des végétaux

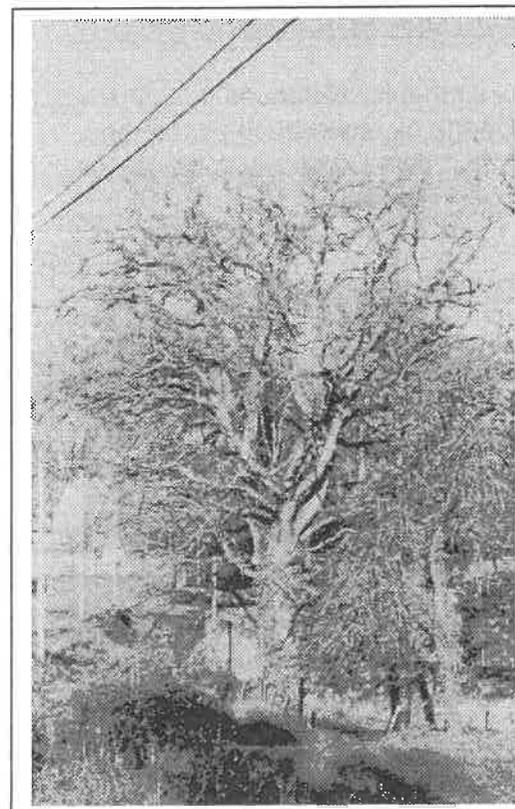
Ces haies devront être recomposées avec des essences locales dans leur totalité.

Elles devront être constituées de deux strates :

- une strate buissonnante, végétaux en touffes ou cépées de 5 à 7 m de haut
- une strate de haut jet, végétaux guidés en haut jet (avec taille de formation) de 10 à 20 m de haut.

L'emploi de conifères dans la composition de ces haies est à éviter.

La création d'alignements d'arbres de haut jet est envisageable si l'alignement créé sépare deux parcelles agricoles en prairie.



Gestion des structures végétales

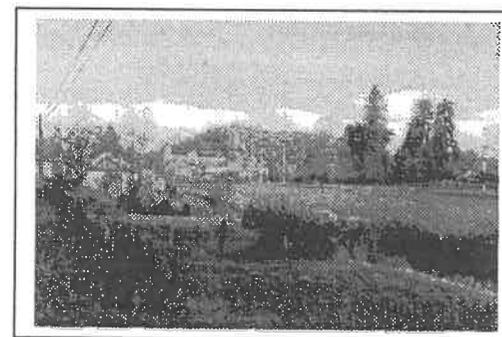
La plupart des potagers repérés sont souvent laissés à l'abandon. Un entretien régulier est souhaitable pour éviter le développement de friches.

Pour l'ensemble des ouvrages maçonnés (muret de soutènement et muret de clôture en pierres), toute modification devra être soumise à autorisation.

- Il est souhaitable de redonner l'affectation d'origine des parcelles recensées en tant que potager dans les plans de gestion. Cette remise en état du couvert végétal induit la remise en état des murs constituant ces jardins en terrasse.
- Toute modification de l'occupation du sol est à éviter pour la mise en place d'ensembles bâtis.

Cependant l'occupation du sol pourra être modifiée sous certaines conditions :

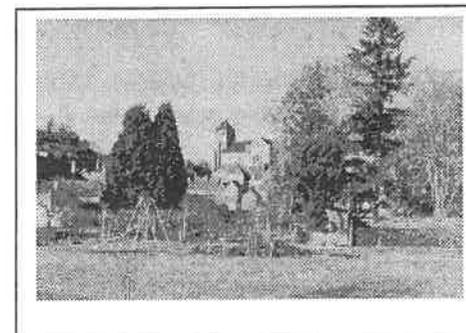
- transformation en jardin d'agrément, en maintenant les ouvrages maçonnés (murets de pierre) pour les potagers en terrasse, sans les masquer par un écran végétal,
- transformation en verger pour la culture fruitière



Arbres remarquables

- Une coupe à blanc d'un arbre remarquable n'est pas envisageable, hormis pour le renouvellement du sujet.
- Ces arbres devront conserver leur port naturel et ne pas subir des tailles de formation modifiant ce port.

Dans le cas d'une suppression d'un arbre remarquable, il est obligatoire de prévoir son remplacement par une variété identique, ou similaire dans son port.



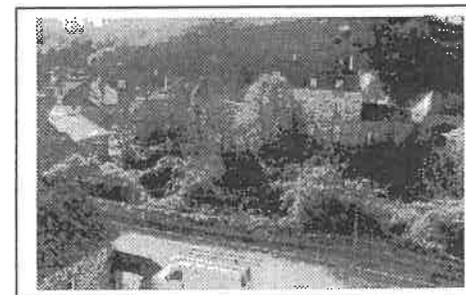
Les vergers

Il serait préférable que :

Le renouvellement des essences référencées au titre de «verger» doit être issu de variétés fruitières.

L'emploi d'une variété horticole fruitière stérile sera permise (cerisier à fleurs, pommier à fleurs, poirier à fleurs...).

La replantation et la création de nouveaux vergers est souhaitable sur l'ensemble du périmètre de la ZPPAUP.



Zone à forte sensibilité paysagère

En cas d'évolution de l'occupation du sol (extension des zones urbaines), le projet devra être accompagné d'une démarche d'intégration paysagère cohérente avec l'ensemble des contraintes paysagères existantes.

Ecran ou couvert végétal à supprimer

Les différentes masses boisées, ou écran végétal, à supprimer repérées au plan pourront être replantées si elles ne remettent pas en cause la qualité de perception d'un point de vue. En cas de replantation, il faudra :

- respecter la composition du bocage environnant dans leur composition végétale,
- le boisement ne sera pas constitué d'une seule et même variété,
- le boisement devra être composé de végétaux caducs à 80 % environ
- le boisement devra être composé d'essences régionales en évitant les haies ou groupements uniformes de résineux ou peupliers

Ecran végétal à créer

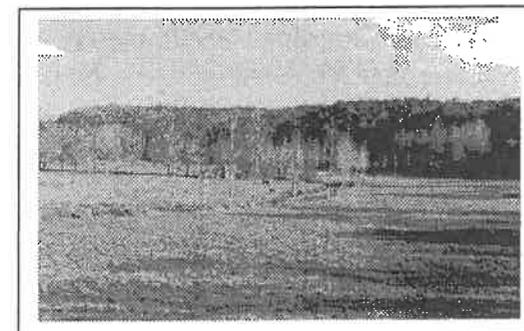
Les différents écrans végétaux à créer repérés au plan doivent permettre une intégration des zones urbaines contemporaines. Les projets de replantation devront :

- respecter la composition du bocage environnant dans leur composition végétale,
- le boisement ne sera pas constitué d'une seule et même variété,
- le boisement devra être composé de végétaux caducs à 80 % environ
- le boisement devra être composé d'essences régionales en évitant les haies ou groupements uniformes de résineux ou peupliers

Occupation du sol

1. Le couvert végétal "à conserver et/ou à renforcer" (cf. plan de gestion) en rive des cours d'eau devra être maintenu ou renouvelé.
2. Un entretien régulier des végétaux de rives est nécessaire pour éviter une dégradation des berges et la formation d'embâcles (obstruction).
3. Les essences proposées pour la replantation seront des essences régionales.

Attention: le plan prévoit des zones où la plantation d'essences à développement rapide à des fins d'exploitation (peupliers) est interdite.



La Vallée de l'Ernée constitue l'élément fédérateur de la Z.P.P.A.U.P., or elle a connu au cours des 30 dernières années de fortes modifications liées à la nécessité de réaliser des ouvrages de régulation de la rivière. Les solutions adoptées, le plus souvent radicales, ont dans certains cas bouleversé les anciens cheminements de l'eau.

Les démarches aujourd'hui proposées par les services concernés sont généralement plus douces. On cherchera donc à retrouver petit à petit le vrai sillage de la rivière, soit dans le cadre d'un projet global ou dans le cadre de démarches plus ponctuelles ou individuelles.

On peut ainsi penser :

- Au secteur des forges
- Au moulin de Clivoys qui n'est plus aujourd'hui alimenté par la rivière mais qui a conservé toutes les structures nécessaires à sa remise en eau.
- De même des zones marécageuses l'été, inondées l'hiver ont été petit à petit supprimées par des drainages ou par le creusement de fossés. Il apparaît souhaitable de restituer ces marécages caractéristiques de certains abords de l'Ernée.

Sites archéologiques connus

Toute intervention sur l'emprise ou aux abords de sites archéologiques connus doit faire l'objet d'un avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Découvertes fortuites

Toute découverte fortuite est soumise au respect de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, titre III "des découvertes fortuites" article 14 et de celle relative aux destructions, dégradations et détériorations de biens appartenant à autrui. Elle doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie et du service archéologie de la DRAC à Nantes.

Extrait de la loi du 27 septembre 1941

"Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventaire de ces vestiges ou objet 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."

Voir décret n° 86.192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.