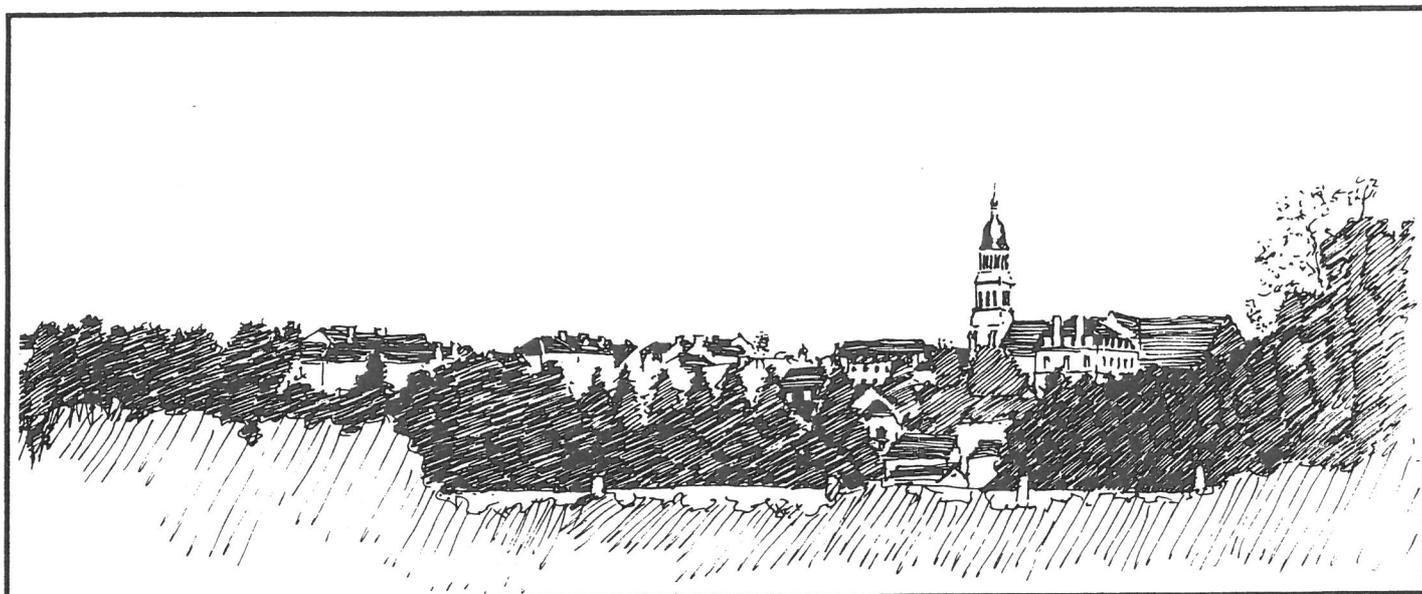


**Z.P.P.A.U.P.**  
**Commune D'ERNEE**  
**MAYENNE**

**PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES**

Novembre 1997



**Cabinet Jean-Marie Lépinay**  
**Architecte D.P.L.G.**  
29 Rue de Chateaubriand  
44000 NANTES

## SOMMAIRE

## DISPOSITIONS GENERALES

1	LEGISLATION .....	1
2	CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE .....	1
3	PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS .....	1
4	PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS ET DECLARATION .....	2
5	PUBLICITES - ENSEIGNES .....	2
6	DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES .....	2
7	Z.P.P.A.U.P. ET P.O.S. ....	2
8	CHAMP D'APPLICATION .....	2
9	CAS PARTICULIERS DES SITES CLASSES .....	3
10	TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS .....	3
11	INSTALLATIONS AERIENNES .....	3
12	CHOIX DES VEGETAUX .....	3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.U.A. - CONSTRUCTIONS NEUVES

CARACTERE DU SECTEUR Z.U.A. ....	4
PRESCRIPTIONS GENERALES .....	4
Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises ou soumises à des conditions spéciales .....	4
Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites .....	5
Article 3 - Accès et voirie .....	7
Article 4 - Electricité - Téléphone - Télédistribution .....	7
Article 5 - Caractéristiques des terrains .....	7
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	8
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	8
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	10
Article 9 - Emprise au sol .....	10
Article 10 - Hauteur maximale des constructions .....	10
Article 11 - Aspect extérieur des constructions .....	11

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.P.V. - CONSTRUCTIONS NEUVES

CARACTERES DU SECTEUR Z.P.V. ....	16
Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises ou soumises à des conditions spéciales .....	16
Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites .....	17
Article 3 - Accès et voirie .....	17
Article 4 - Electricité - Téléphone - Télédistribution .....	17

<i>Article 5</i> - Caractéristiques des terrains .....	17
<i>Article 6</i> - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	17
<i>Article 7</i> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	18
<i>Article 8</i> - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	18
<i>Article 9</i> - Emprise du sol .....	18
<i>Article 10</i> - Hauteur des constructions .....	18
<i>Article 11</i> - Aspect extérieur .....	19
<i>Article 12</i> - Stationnement des véhicules .....	20
<i>Article 13</i> - Espaces libres et plantations .....	20

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE DES BATIMENTS REMARQUABLES ET AUX ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES**

<i>Article 1</i> - Dispositions générales .....	21
<i>Article 2</i> - Volume .....	21
<i>Article 3</i> - Aspect extérieur .....	21

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE DES BATIMENTS INTERESSANTS**

<i>Article 1</i> - Dispositions générales .....	26
<i>Article 2</i> - Volume .....	26
<i>Article 3</i> - Aspect extérieur des constructions .....	26

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE DES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT OU NON VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC**

<i>Article 1</i> - Dispositions générales .....	30
<i>Article 2</i> - Aspect extérieur .....	30

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.N.P.**

CARACTERE DU SECTEUR Z.N.P. ....	32
<i>Article 1</i> - Occupation et utilisation du sol admises ou soumises à conditions spéciales .....	33
<i>Article 2</i> - Occupation et utilisation de sol interdites .....	32
<i>Article 3</i> - Accès et voirie .....	33
<i>Article 4</i> - Electricité - Téléphone - Télédistribution .....	33
<i>Article 5</i> - Caractéristiques des terrains .....	33
<i>Article 6</i> - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	33
<i>Article 7</i> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	33
<i>Article 8</i> - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
<i>Article 9</i> - Emprise au sol .....	33
<i>Article 10</i> - Hauteur maximale des constructions .....	34
<i>Article 11</i> - Aspect extérieur des constructions .....	34
<i>Article 12</i> - Stationnement .....	36
<i>Article 13</i> - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	36

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 décembre 1913 (art. 13 bis et 13 ter)
- la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U.P., précisée par les décrets n° 84.304 et 84.305 du 25 avril 1984 et la circulaire n° 85.45 du 1er juillet 1985 complétée par la loi du 8 janvier 1993 concernant les Z.P.P.A.U.P.

*"La Z.P.P.A.U.P. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".*

- la loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie.

## 2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent 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 un permis de construire.

*"Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et après lui à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.*

*L'Architecte des Bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme" (circulaire n° 85.45 du 1er juillet 1985).*

## 3 - PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues, etc...).

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire contenus dans l'étude de la Z.P.P.A.U.P.

#### **4 - PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DECLARATIONS DE TRAVAUX.**

En plus des pièces demandées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des éventuels bâtiments mitoyens de la construction projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie.

#### **5 - PUBLICITES - ENSEIGNES**

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 m. de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées uniquement dans le cadre de la création d'une zone de publicité restreinte.

Dans la Z.P.P.A.U.P. les enseignes seront soumises à autorisation (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).

#### **6 - DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

*"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'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 Ministère des Affaires culturelles ou son représentant".*

Cette loi s'applique à tout le territoire mais revêt une importance particulière et devra faire l'objet d'une vigilance accrue dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

#### **7 - Z.P.P.A.U.P. et P.O.S.**

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont, en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **8 - CHAMP D'APPLICATION**

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différentes zones qui, ensemble, constituent le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. :

A - Zones Urbaines Anciennes (Z.U.A.)

B - Zones de Protection Visuelle (Z.P.V.)

C - Zones Naturelles Protégées (Z.N.P.).

## **9 - CAS PARTICULIERS DES SITES CLASSES**

Les sites classés selon la loi du 2 mai 1930 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U. P.

## **10 - TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS**

Les projets de voirie, d'infrastructure, d'aménagement de bourg, d'effacement des réseaux... seront conçus de manière à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain (qualité des matériaux, simplicité des formes, essence des plantations...).

Les équipements techniques d'effacement de réseau seront complètement dissimulés. Aucun de ces équipements ne sera laissé en saillie sur le domaine public.

## **11 - INSTALLATIONS AERIENNES**

L'installation d'antennes de radio ou de télévision, de paraboles, ... sera soumise à autorisation. Elles seront, si possible, dissimulées sous les toitures.

Dans tous les cas, les paraboles, appareils de climatisation, panneaux solaires,.... seront installés de façon à ne pas se voir de l'espace public.

## **12 - CHOIX DES VEGETAUX**

Les clôtures végétales seront composées d'essences déjà utilisées localement :

- dans les zones Z.U.A. et Z.P.V. on privilégiera le charme, le troène, le fusain, les lauriers-tin, ...

- dans les Z.N.P. on privilégiera les arbustes tels que : le charme, le noisetier, le saule, le sureau, le cornouiller,.... et les arbres de hautes tiges comme le chêne, le frêne ...(voir planche annexe).

Les résineux de type thuya ou cupressus seront interdits.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.U.A. (Zone d'Urbanisation Ancienne) CONSTRUCTIONS NEUVES

## CARACTERE DU SECTEUR Z.U.A.

Cette zone d'urbanisation ancienne se décompose en deux sous-secteurs en fonction de leur situation :

**La zone Z.U.A. 1** : concerne le centre-ville d'Ernée se prolongeant vers l'ancienne gare et Charné.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu ; c'est un secteur considéré comme prépondérant pour la mise en valeur des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et de l'ensemble de constructions homogènes à caractère architectural marqué. C'est une zone de sensibilité maximale.

**La zone Z.U.A. 2** : correspond au secteur construit en milieu rural dont l'implantation des immeubles est différente de celle des zones urbaines denses. L'ancienneté des constructions, leur intérêt architectural, leur situation, méritent une réglementation particulière. Les bâtiments sont construits, en majorité, de manière groupée, composé de maisons d'habitations, de hangars, de bâtiments agricoles et d'annexes. Des constructions pourront y être implantées en respectant les conditions ci-après. La réglementation devrait permettre de mieux assurer l'évolution de ces secteurs.

## PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions neuves doivent contribuer à la présentation et à la mise en valeur des édifices remarquables ou protégés au titre des Monuments Historiques repérés sur les plans. Elles ne devront, en aucun cas, présenter un masque pour les vues significatives existantes sur ces monuments depuis la voie publique.

Les constructions neuves qui pourraient être de conception contemporaine devront respecter, par leur implantation, leur volume et leur aspect, le caractère des constructions existantes non dénaturées situées dans le voisinage.

## Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

### *Seront autorisées en zone Z.U.A. 1*

- 1.1 Les constructions et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, le caractère architectural ou urbain du quartier environnant.

- 1.2 **La reconstruction après sinistre** datant de moins de 2 ans, des bâtiments existants dans les mêmes volumes, avec maintien des hauteurs existantes, sauf dispositions spécifiques définies dans l'article 10.
- 1.3 **Les installations classées** soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le contexte environnant.
- 1.4 **Les annexes et garages** devront être construits soit en même temps, soit postérieurement à l'habitation et sont autorisés sous condition ci-après. Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés pourra être interdite.
- 1.5 Les constructions qui seront liées à l'activité de la minoterie, rue du Moulin.

***Seront autorisées en zone Z.U.A. 2 :***

- 1.1 **Les constructions à usage d'habitation.**
- 1.2 **La reconstruction après sinistre** datant de moins de 2 ans, des bâtiments existants dans les mêmes volumes, avec maintien des hauteurs existantes, sauf dispositions spécifiques définies dans l'article 10.
- 1.3 **Les activités** dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- 1.4 **Les installations classées** soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le contexte environnant.
- 1.5 **L'implantation des bâtiments agricoles** et d'élevage.
- 1.6 **Les annexes et garages** devront être construits soit en même temps, soit postérieurement à l'habitation et son autorisés sous condition ci-après. Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avèrera incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés pourra être interdite.

**Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans le SECTEUR Z.U.A. 1 seront interdites :**  
**toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat,**  
**notamment :**

- 2.1 **Tout aménagement ou construction incompatible** avec la mise en valeur des sites ou des monuments.
- 2.2 **Les constructions et activités** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2.3 **Les dépôts de ferrailles, de déchets,** de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 **L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières,** les installations et travaux divers mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- 2.5 **Les terrains aménagés de camping-caravaning** permanents ou saisonniers.
- 2.6 **La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes** quelle qu'en sera la durée.
- 2.7 **Les annexes et garages** sur terrain nu, non construit.
- 2.8 **L'implantation des bâtiments agricoles** et d'élevage.

**Dans le SECTEUR Z.U.A. 2 seront interdites :**  
**toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat,**  
**notamment :**

- 2.1 **Tout aménagement ou construction incompatible** avec la mise en valeur des sites ou des monuments.
- 2.2 **Les constructions et activités** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2.3 **Les dépôts de ferrailles, de déchets,** de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 **L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières,** les installations et travaux divers mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

- 2.5 Les terrains aménagés de camping-caravaning permanents ou saisonniers.**
- 2.6 La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en sera la durée.**
- 2.7 Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.**

**Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

L'élargissement des voies existantes pourra être refusé s'il compromet la conservation des murs, talus ou haies considérés sur le plan de repérage architectural comme intéressants ou remarquables.

**Article 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

**En zone Z.U.A. 1 uniquement :**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrains ou sur façade, à condition que les câbles et les supports soient appliqués sur les parements des murs de façon esthétique et le moins apparent possible.

Les coffrets correspondants seront dissimulés soit derrière des portes en bois sur des murs de pierres, soit derrière des panneaux enduits sur les façades recouvertes d'un enduit.

Aucun coffret de réseau ni boîte à lettre ne sera laissé en saillie sur le domaine public et ne devra pas être visible de l'espace public. Les boîtes à lettre individuelles devront s'intégrer harmonieusement avec la clôture ou la façade.

**Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Il ne pourra jamais aboutir à la destruction de trace d'organisation parcellaire d'intérêt archéologique.

**Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 Voies publiques****SECTEURS Z.U.A. 1 :**

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Les faitages seront parallèles à la voie. Cependant, quand le relief et l'exposition le justifieront, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions voisines.

Des implantations autres que celle prévues au paragraphe ci-avant seront possibles :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, mur de clôture en pierre de pays doublé le cas échéant d'une hale, etc... Dans ce cas, le retrait ne pourra pas dépasser 5 m. par rapport à l'alignement sur rue.

**SECTEURS Z.U.A. 2 :**

Les constructions devront être édifiées en prolongement des constructions anciennes.

Des implantations autres que celle prévue au paragraphe ci-avant seront possibles si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants.

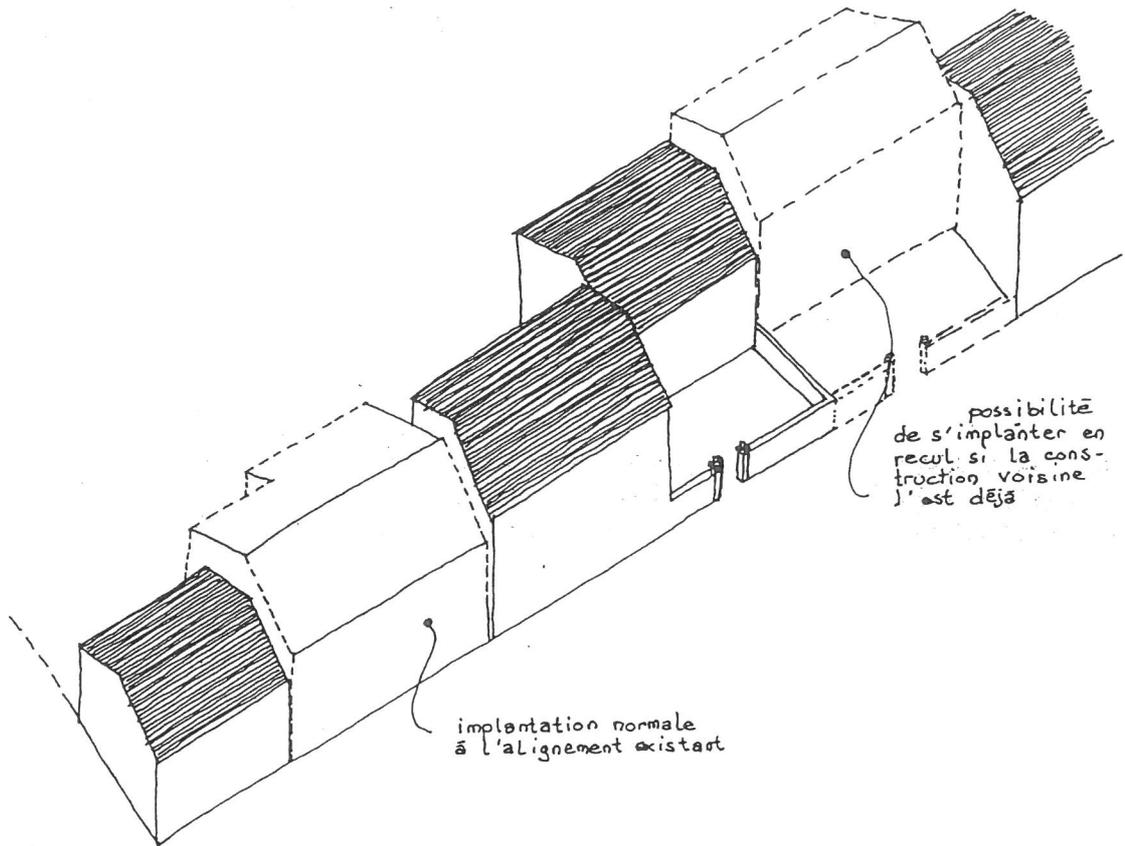
**6.2 Voies privées nouvelles**

- \* Les constructions isolées devront respecter les dispositions ci-dessus.
- \* L'implantation des constructions d'immeubles groupés devra faire référence au tissu urbain alentour. Les clôtures édifiées à l'alignement d'une hauteur comprise entre 1 m. et 1,80 m. devront, par leur forme, leur mise en œuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre.

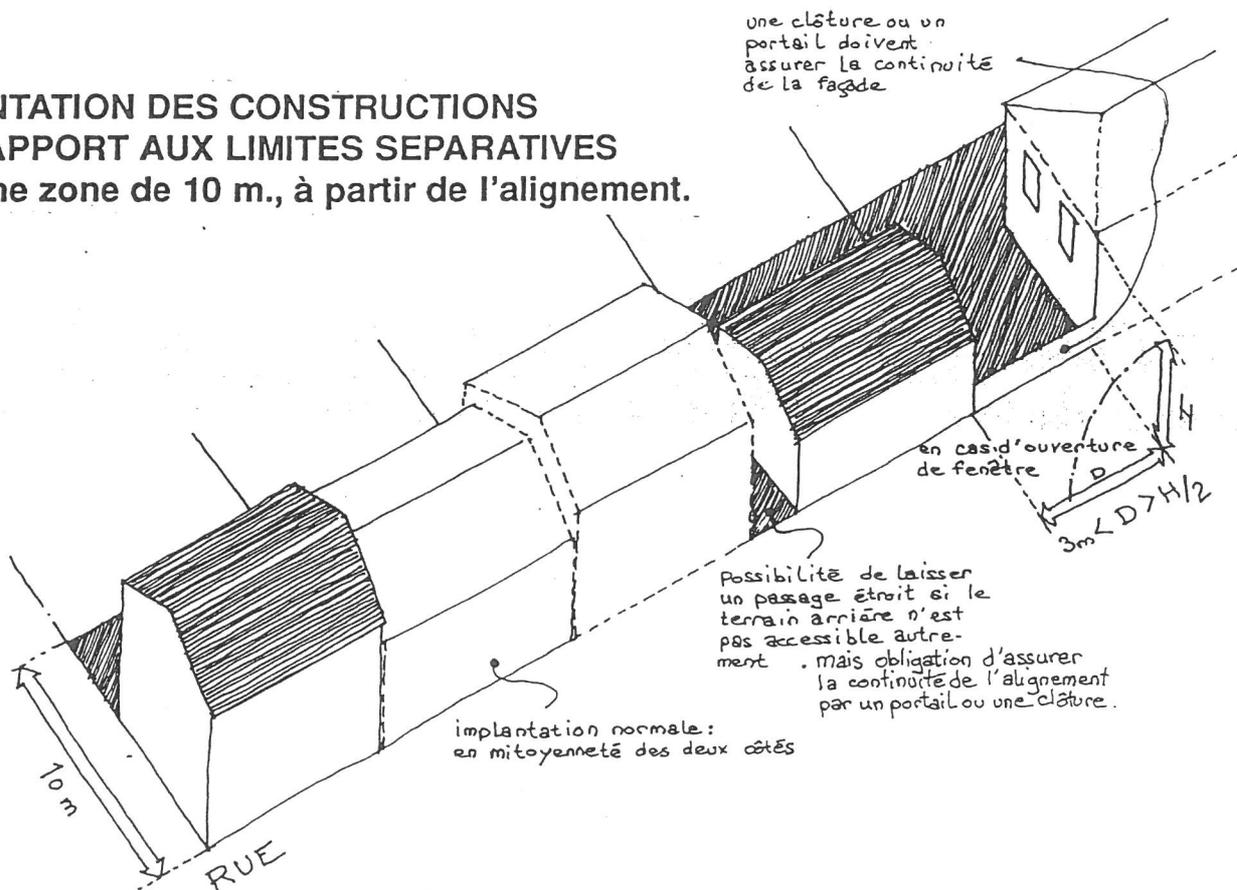
**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Dans les Secteurs Z.U.A. 1 et sur une profondeur de 10 m. à partir de l'alignement, augmentée des retraits éventuels sans que l'ensemble des dispositions ne puisse dépasser 15 m., les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES



## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES dans une zone de 10 m., à partir de l'alignement.



Le retrait ne sera accepté dans ce cas que lorsque la continuité visuelle sur la rue sera assurée par une clôture (voir articles 6 et 11.9).

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m. (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions pourront être édifiées en contiguïté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage d'au moins 1 m. pour accéder au jardin ou à l'arrière de la parcelle. Un mur de clôture ou un portail assurera, alors, la continuité du bâti (voir article 11.9).

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

**Au-delà de cette profondeur de 10 m. définie ci-dessus**, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins :

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera limitée à 5 m. au faîtage.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 5 m. au faîtage,
- si le projet jouxte une construction existante, de valeur repérée sur le plan par la légende "Bâtiment remarquable" ou "Bâtiment intéressant",
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

En cas de construction plus élevée sur les terrains voisins ou de projets réalisés simultanément, la construction élevée en mitoyenneté pourra être d'une hauteur plus importante.

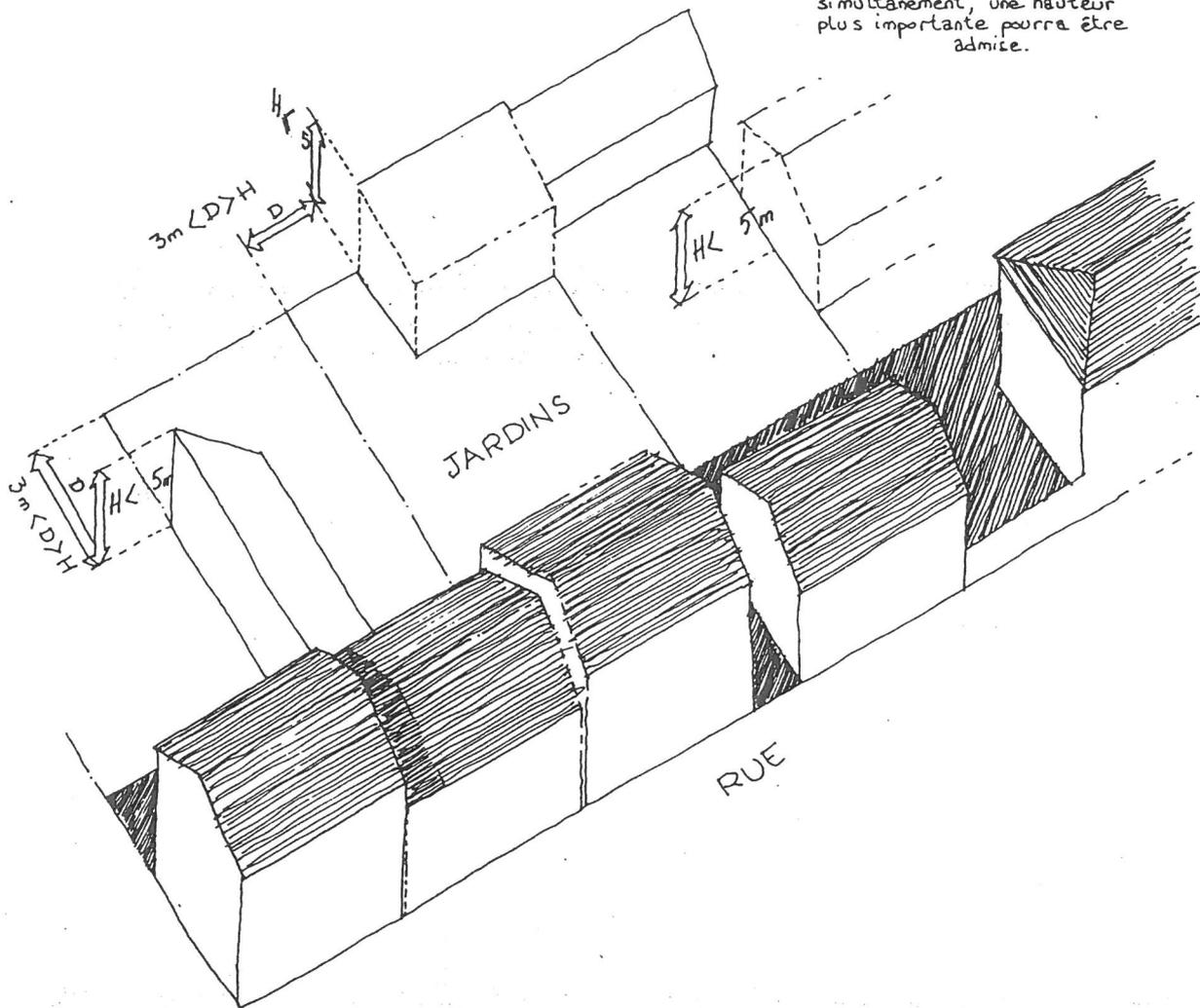
**7.2 Dans les Secteurs Z.U.A. 2** : les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m. et au moins égal à la hauteur à l'égout des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de constructions de petites dimensions (moins de 5 m. de hauteur au faîtage et moins de 7 m. de largeur, au niveau de la limite) pourra être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité.

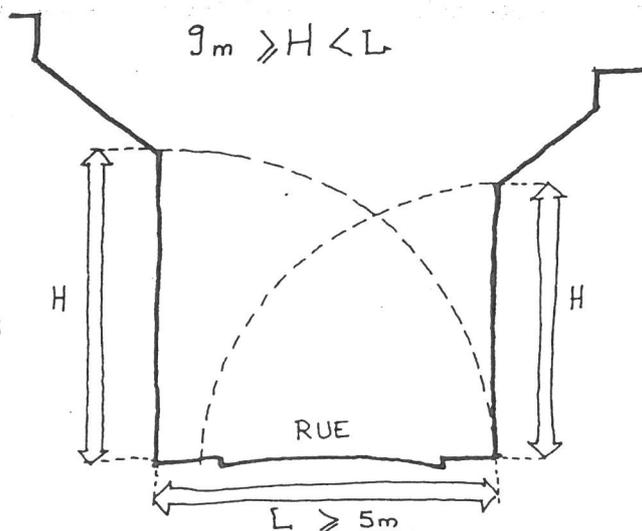
D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées lorsque des conditions particulières d'environnement le justifieront.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**  
en dehors de la zone de 10 m., à partir de l'alignement.

en cas de construction déjà plus élevée sur les terrains voisins ou de projets réalisés simultanément, une hauteur plus importante pourra être admise.



**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra essentiellement tenir compte de la logique du tissu urbain environnant :

**8.1 En zone Z.U.A. 1**

La parcelle pourra être entièrement construite et seules des petites cours pourront apporter les prises de jour nécessaires.

**8.2 En zone Z.U.A. 2**

L'implantation des constructions devra reprendre les formes de groupement existant en s'adaptant le mieux à la pente du terrain, en respectant les plantations existantes et en ne privant pas les pièces d'habitation de la construction existante et de la construction projetée d'un ensoleillement suffisant et d'une intimité normale.

**Article 9 - EMPRISE AU SOL****En zone Z.U.A. 1**

Une emprise minimale pourra être imposée pour assurer les continuités du bâti et éviter les espaces résiduels contraires au tissu urbain existant.

**Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES**

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Lorsque la route ou la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la route ou sur la rue sera découpée en éléments de 30 m. de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**Dans les Secteurs Z.U.A. 1 :****10.1 Sur une bande de 10 m. à partir de l'alignement augmentée des retraits éventuels**

Toutes les constructions donnant sur une voie ne pourront pas excéder 9 m. à l'égout. Pour s'adapter aux constructions voisines, une tolérance de 1,20 m. à l'égout sera tolérée entre deux immeubles contigus.

Une hauteur différente pourra être acceptée si la construction neuve ou la surélévation s'insère entre deux immeubles d'une hauteur supérieure à celle mentionnée précédemment.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser la largeur de la voie le long de laquelle elles sont implantées (sans tenir compte des retraits éventuels). Cependant, toutes les constructions donnant sur une voie devront avoir une hauteur minimale de 5 m. à l'égout, quelque soit la largeur de la voie.

Des dispositions différentes pourront être admises exceptionnellement rue du Moulin pour maintenir l'activité de la minoterie.

#### **10.2 Au-delà de la bande définie au 10.1**

- dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 5 m. au faitage.
- pour une construction édifiée en retrait des limites séparatives, la distance d'implantation par rapport à la limite séparative sera au minimum de  $L = H$  et la hauteur de la construction sera de 5 m. maximum mesurée au faitage.

#### **10.3 La largeur des pignons sera inférieure à 9 m.**

Des conditions particulières pourront être envisagées pour des éléments ponctuels d'intérêt architectural.

#### **10.4 La hauteur des bâtiments annexes** tels que garages, buanderies... ne pourra excéder 3,50 m. à l'égout des toitures.

#### **10.5 Hauteur d'implantation**

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm. du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

#### **Dans les Secteurs Z.U.A. 2 :**

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

### **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES**

#### **11.1 Volumes**

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront autorisées, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain existant.

## 11.2 Toitures

### *Forme*

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 45° et 50°. Les croupes pourront être autorisées aux angles des rues et en cas de maison isolée ou en retrait. La règle ne s'appliquera pas aux toitures des volumes annexes de faibles dimensions.

### *Couverture*

Les couvertures devront être réalisées en ardoise naturelle de dimension 32 x 22 cm. posée à pureau droit.  
Les éléments de ventilation seront complètement dissimulés.

### *Ouverture sur toiture*

Sur les versants visibles de l'espace public, seules des lucarnes à fronton seront acceptées (voir schéma du cahier de recommandation). Elles seront limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les fenêtres de toit seront autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Ils devront être de taille réduite, de proportion plus haute que large et encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

## 11.3 Corniches, zinguerie

L'égout des toitures prendra la forme soit d'un simple passement de bois, soit d'une corniche composée d'un profil mouluré de pierre, de mortier (par assimilation de béton) ou de bois ; le débord sera inférieur à 25 cm.

Sa forme devra s'inspirer d'une des dispositions écrites dans le rapport de présentation ou dans le cahier de recommandations.

Les gouttières seront en zinc de type dalle lavalloise.

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade. Elles comporteront obligatoirement, en partie basse, des dauphins en fonte d'une hauteur minimale de 1,50 m.

## 11.4 Souches de cheminées

Elles devront être rectangulaires et massives de section minimale 0,45 x 0,90 et se raccorder autant que possible à la ligne de faitage. Elles comporteront à leur sommet une collerette de brique ou de pierre plate de pays.

## 11.5 Ouvertures

Quand les ouvertures seront visibles des voies, elles seront rectangulaires et plus hautes que larges. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies, pour les pièces de jours (séjour, salon, bibliothèque, etc...) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales.

Si des appuis de fenêtre sont prévus, leur saillie n'excédera pas 5 cm. et leur épaisseur sera au minimum de 18 cm.

Les seuils de portes, de vitrines, de garages,... les marches extérieures donnant sur les façades visibles de l'espace public, devront s'harmoniser (couleur, matériaux) avec les éléments similaires traditionnels situés à proximité.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

### **11.6 Menuiseries**

Les menuiseries des ouvertures donnant sur un espace public seront peintes. Les divisions des carreaux devront aboutir à des proportions verticales. Les petits bois seront placés à l'extérieur du vitrage. Les petits bois assemblés sous forme de cadres rapportés seront interdits.

Les volets extérieurs seront en bois peint de couleur et se rabattront sur la façade. Ils seront réalisés à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef. Cependant, les volets se repliant en tableaux seront tolérés ainsi que les volets roulants, à condition qu'aucun élément de fonctionnement de ces volets n'apparaisse lorsqu'ils seront relevés (coffre, rails) et que leur couleur soit de teinte beige soutenu ou identique aux ouvertures.

Les menuiseries (ouvertures et volets) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles seront pastel : gris-vert, gris-bleu, ...

Les portes d'entrée, ainsi que les éléments métalliques (garde-corps, grille), pourront avoir des teintes plus soutenues : vert, bleu, bordeaux...

### **11.7 Murs et enduits extérieurs**

Ceux-ci seront en enduit de mortier teinté dans la masse, avec une finition talochée ou brossée.

Sur des tableaux et au pourtour des baies, il pourra être réalisé des bandeaux, soit au nu de l'enduit soit marqué par une légère surépaisseur.

La couleur des enduits sera beige, se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel ou de la couleur des pierres de pays.

### **11.8 Hauteur d'implantation**

Les rez-de-chaussées ne seront pas surélevés de plus de 50 cm. du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels seront interdits.

### **11.9 Clôtures**

Elles seront constituées :

- \* *Sur voie ou espace public*

- de murs de maçonnerie de pierre existants qui seront alors soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent en pierre apparente (matériau, couronnement),
- de haies vives où l'on privilégiera le charme, le troène, le fusain, le laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus seront interdits.

La hauteur des clôtures sera au minimum de 1,80 m. ; elle pourra être diminuée légèrement pour s'adapter à celle des clôtures voisines.

L'épaisseur des murs sera identique à celle des anciennes maçonneries de pierres.

**\* Sur les voies nouvelles**

Les clôtures auront les mêmes caractéristique que celles décrites précédemment, cependant leur hauteur pourra être comprise entre 1 m. et 1,80 m. Elles devront, par leur forme, leur mise en œuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre.

**\* En limites séparatives**

- de murs de maçonnerie de pierre existants qui seront alors soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées soit à l'image de celles qui existent en pierre apparente soit par un mur enduit de couleur identique à la construction, soit par une clôture en bois.

La hauteur ne pourra pas excéder 2,00 m.

- de haies vives où l'on privilégiera le charme, le troène, le fusain, le laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus seront interdits.

Dans tous les cas, les clôtures de plastique, en brande et en plaques béton seront interdites.

Les ouvertures pratiquées dans les clôtures sur rue seront limitées à une par propriété sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m. et à 2 au-delà. Elles seront obligatoirement encadrées par des piliers de pierre surmontés de chapiteaux. Leur hauteur sous chapiteau sera au moins égale à la largeur de l'accès et supérieure à la hauteur du mur de clôture. La largeur des accès véhicules ne pourra excéder 4 m.

### **11.10 Vitrines et enseignes**

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de la façade.

Les baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm. minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les stores droits seront seuls autorisés, leur largeur ne devra pas excéder celle de la devanture ; lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit des trumeaux des baies de l'étage.

***Les enseignes parallèles aux façades :***

Elles seront intégrées dans l'axe des travées architecturales et s'harmoniser au percement des étages.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade,
- soit être réalisées en lettres peintes sur les supports précisés précédemment.

***Les enseignes "drapeaux"***

Elles seront limitées à une par commerce. Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades seront autorisés à condition qu'ils soient à l'enseigne du commerce. La dimension des enseignes "drapeaux" sera limitée à 0,80 x 1,00 m. La publicité d'une marque sera interdite sur les enseignes.

**11.11 Véranda**

Les vérandas seront interdites sur les façades sur voies.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.P.V. (Zone de Protection Visuelle) CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **CARACTERE DU SECTEUR Z.P.V.**

Cette zone est caractérisée par sa proximité avec les édifices à protéger et par les visions simultanées qui s'offrent entre eux. La réglementation de celle-ci veillera à maintenir des ensembles bâtis cohérents pour préserver les vues. Elle insistera donc sur les implantations, les formes et les couleurs des constructions, sans s'attacher au détail de mise en œuvre ou aux matériaux. Les haies et les arbres repérés sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. seront conservés dans la mesure où ils permettent soit de conserver l'intégrité du paysage soit d'intégrer de nouvelles constructions.

Cette zone rassemble deux types de secteurs :

#### **Les abords du centre-ville d'Ernée et du quartier de Charné :**

Ils ne présentent pas une forme suffisamment dense d'urbanisation pour figurer dans la zone Z.U.A. Ils peuvent correspondre à des secteurs d'urbanisation, nouvelle ou future, situés en vue directe du patrimoine urbain ancien ou à des zones naturelles, à des zones à caractère touristique ou de loisir, dans lesquelles seraient prévus des équipements importants.

Dans le cas des zones d'urbanisation nouvelle, le plan d'aménagement devra s'inscrire harmonieusement dans l'environnement urbain et paysager. Il respectera les haies, talus, arbres isolés, murs repérés sur le plan de Z.P.P.A.U.P. en annexe. Il ne pourra jamais aboutir à la destruction de trace d'organisation parcellaire d'intérêt archéologique. Ce plan pourra être complété par un règlement prévoyant des dispositions particulières d'implantation. Dans tous les cas, le nouveau parcellaire devra obtenir un accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Les zones à caractère rural :**

Il s'agit de zones à caractère rural en bordure d'édifices remarquables, inscrits à l'inventaire ou classés monument historique. Les bâtiments sont construits, en majorité, en ordre discontinu, composés de hangars, de bâtiments agricoles et d'annexes. Des constructions pourront y être implantées en respectant les conditions ci-après. La réglementation devrait permettre de mieux assurer l'évolution de ces secteurs.

Ce sont des zones dans lesquelles le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti. La qualité de leur paysage est en grande partie déterminée par la nature des cheminements et celle des clôtures végétales ou minérales qui les bordent.

### **Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Toute nouvelle implantation de réseau électrique, téléphonique et télévisuel sera effacée.

**Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructibles, les terrains bâtis ou non, issus d'une division ou non, devront présenter une superficie qui ne pourra être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Tout type de construction ou d'aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la qualité des sites, avec leur destination et avec la valeur architecturale des monuments concernés pourra être interdit.

**Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 Voies publiques et privées**

En agglomération :

Les constructions pourront être implantées en retrait des voies publiques ou privées. Les marges de recul sont normalement de 5 m. D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient. Les faitages seront parallèles à la voie. Cependant, quand le relief et l'exposition le justifient, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions voisines.

Hors agglomération :

Les constructions ne pourront être implantées isolément. Elles seront édifiées le plus près possible des constructions existantes. Les bâtiments agricoles seront regroupés. Leur implantation devra être en harmonie avec les constructions existantes. Des haies champêtres seront plantées en bordure de voie en accompagnement de la construction.

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m. et au moins égal à la hauteur à l'égout des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de constructions de petites dimensions (moins de 5 m. de hauteur au faitage et moins de 7 m. de largeur, au niveau de la limite) pourra être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité.

D'autres dispositions pourront être admises ou même imposées lorsque des conditions particulières d'environnement le justifient.

**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 9 - EMPRISE DU SOL**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

Exceptionnellement, pour des équipements publics, une hauteur plus importante pourra être admise à condition qu'elle ne nuise pas à l'harmonie du tissu urbain ou paysager environnant.

**Article 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour la conception de nouveaux bâtiments, les recommandations architecturales du chapitre précédent devront servir de références, en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, l'architecture des nouveaux bâtiments devra respecter les règles minimales qui suivent :

*Volume :*

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons dégagés auront un maximum de 10 m. de large ; à l'exception des constructions reprenant le volume d'une ancienne grange.

*Toitures :*

Les toitures comporteront deux versants à pente égale de l'ordre de 45° avec un maximum de 50°. Les couvertures devront être réalisées en ardoise naturelle de dimension 32 x 22 cm. posée à pureau droit.

Ces règles ne s'appliqueront pas aux toitures des volumes annexes de faible dimension ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole. Ces derniers pourront être couverts d'un matériau différent mais dont la couleur devra s'intégrer à l'environnement (teinte ardoise à proximité de bâtiments existants, vert foncé pour les bâtiments isolés).

*Implantation :*

Les faitages seront parallèles à la voie. Cependant, quand le relief et l'exposition le justifient, une implantation différente pourra être admise, à condition qu'elle s'adapte à celle des constructions voisines.

*Ouvertures :*

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.  
L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

*Couleurs et matériaux :*

Les menuiseries devront être peintes.  
Les enduits seront exécutés dans une teinte soutenue en harmonie avec les teintes d'enduit environnant.

*Clôtures :*

Les clôtures seront spécialement soignées ; c'est, en effet, sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone. Elles sont obligatoires en bordure de voie publique. Il sera recherché une homogénéité des matériaux, ou des végétaux des formes et des couleurs des clôtures.

Lorsque des murs, des talus ou des haies existent, il seront soigneusement entretenus et restaurés (dans la mesure ou leur état le permet).

La largeur des accès ne pourra excéder 4 m.

De nouveaux murs pourront être construits à condition qu'ils soient réalisés en pierre de pays et qu'ils reprennent des dispositions anciennes. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. Les joints entre pierres seront fins.

Dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives (voir chapitre des dispositions générales) intégrant ou non un grillage.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Les clôtures devront, par leur forme, leur hauteur, leur mise en oeuvre et leur matériau, être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

La construction de bâtiments agricoles, artisanaux, industriels, de sports ou de loisirs, devra être obligatoirement accompagnée d'une plantation de haies

champêtres d'une composition végétale permettant une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement.

**Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les stationnements devront répondre aux normes en vigueur. Ils seront obligatoirement séparés de la voie et si possible hors de vue depuis l'espace public.

**Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

De façon à maintenir le caractère végétal de ces zones, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, correspondant à, au moins, 75% de leur surface. Pour ce calcul, les surfaces de stationnement seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place obligatoire, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

D'autres dispositions seront admises pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt touristique (hôtel, restaurant, etc...).

Pour les petites parcelles construites existant au moment de la création de la Z.P.P.A.U.P. des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la réalisation d'une construction d'un logement, jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

# Essences végétales préconisées

Chêne arabe  
Cormier  
Erable syriacus  
Frêne blanc  
Frêne commun  
Hêtre  
Peuplier de culture  
Peuplier tremble  
Tilleul

**ARJUNES ou CÉPÉES :**  
4 m c h x 10 m  
Robinier (Acacia)  
Ailante terminal  
Aune fruitée de cœur  
Aune glutineux  
Cormier à grappes  
Cormier Saint-Lucie  
Charme  
Châtaigner  
Cognassier d'Angers  
Erable à 5 lobes  
Néflier  
Prunier myrtilloïde  
Sauter  
Sauter noir  
Sureau noir  
Cytisus (plaine calcaire)

Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Fusain persistant  
Fusain d'Europe  
Genêt à balais  
Genêt d'Espagne  
Houx  
Nerprun commun  
Nerprun à gros fruits  
Prunellier  
Troène commun  
Troène persistant  
Viorne lantane  
Viorne lin  
Osmanthe  
Buis (plaine calcaire)

**ARJUNES BUISONNANTES :**  
1 m c h x 3 m  
Amélanchier  
Bourdaine



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
CONSTRUCTIONS EXISTANTES  
REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE  
DES BATIMENTS REMARQUABLES  
ET AUX ELEMENTS ARCHITECTURAUX  
REMARQUABLES SITUES DANS LE  
PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P.**

**Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Cette réglementation s'applique aux bâtiments ou portions de bâtiments remarquables repérés en noir sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. mais également aux murs de clôtures, piliers, décors moulurés...

Leur démolition est interdite. Une démolition partielle et clairement limitée pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

Les travaux de restauration devront, dans tous les cas, restituer des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.

Exceptionnellement, les volumes et les percements nouveaux pourront être admis, sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère du bâtiment ou de l'élément architectural remarquable.

Les matériaux devront être ceux utilisés dans le bâtiment d'origine et mis en œuvre de manière traditionnelle, adaptée à la typologie des constructions. Des dérogations mineures à cette règle pourront être admises si elles n'affectent pas le caractère des constructions.

**Article 2 - VOLUME**

Le volume des constructions existantes devra être maintenu. Les seules démolitions autorisées ne porteront que sur les édifices dont la suppression permettrait la mise en valeur des constructions principales et sur les bâtiments annexes d'aspect médiocre .

Les surélévations et les écrêtements seront interdits, sauf lorsqu'ils permettront de rétablir des dispositions d'origine.

**Article 3 - ASPECT EXTERIEUR**

**3.1 Couverture**

Elle devra être réalisée en ardoise naturelle de dimension 32 x 22 cm. posée à pureau droit. Sur des constructions anciennes, ou sur des toitures très pentues, des dimensions plus petites pourront être imposées.

Les arêtiers seront en ardoise ainsi que les noues et les renvers.

Les crochets d'ardoise seront teintés noir.

Les faitages seront soit :

- en lignolets,
- en tuile rouge bordeaux scellée avec une embarure de chaux.

Les faitages en zinc pourront être acceptés sur des immeubles construits à partir du milieu du XIXe siècle.

Les éléments de ventilation et d'aération des combles seront complètement dissimulés.

Les gouttières, lorsqu'elles sont indispensables, seront soit en cuivre soit en zinc :

- de type lavalloise plombaginé au-dessus des corniches moulurées,
- de type havraise plombaginé au-dessus des passements de bois.

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade. Elles comporteront obligatoirement en partie basse des dauphins en fonte d'une hauteur minimale de 1,50 m.

### **3.2 Lucarnes**

Les lucarnes d'origine devront être maintenues ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

Les fenêtres de toit seront interdites.

### **3.3 Souches de cheminées**

Les souches existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Les souches à créer seront construites à proximité du faitage et présenteront une section minimum de 0,45 x 0,90 m.

### **3.4 Corniche**

Les corniches d'origine moulurées en bois ou en pierre devront être maintenues ou restituées. Leur saillie sera d'environ 0,20 m.. Les corniches moulurées seront restaurées avec les mêmes matériaux d'origine.

### **3.5 Antenne TV et radio, paraboles**

A supprimer pour les remplacer par un autre dispositif collectif ou non apparent (en comble par exemple). Les autres installations telles que panneaux solaires ou appareils de climatisation seront interdits.

### **3.6 Ravalement de façade**

#### *Murs*

Traitement approprié aux caractéristiques architecturales de l'immeuble : rejointoiement des briques, des pierres de taille, des pierres gabariées ; enduit

à la chaux ou sur une maçonnerie tout-venant, et badigeon à la chaux aérienne le cas échéant.

- **La pierre :**

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique. Il existe deux types de façade :

- . façades entièrement appareillées en pierre de taille (granit) ; les parements sont généralement plans et les joints au nu du parement.
- . façades en maçonnerie de tout-venant avec encadrement des baies, corniches et bandeaux en brique ou en pierre de pays ; le nettoyage des parements de pierre calcaire se fait par des techniques de brossage ou de lavage à l'eau claire lorsque la pierre est saine (le sablage est proscrit pour ce matériau).

Les ragréages par des mortiers d'imitation ne seront pas autorisés, notamment autour des scellements métalliques. Les pierres trop altérées ou éclatées seront remplacées par des pierres identiques ou similaires.

Toutes les moulurations seront conservées selon leur profil d'origine ou restituées si elles ont disparu.

La restauration des pierres dures d'encadrements ou de soubassement se fera par simple brossage humide. Le sablage, même hydropneumatique, sera proscrit.

- **Les enduits et les joints :**

Les enduits et les joints seront réalisés avec un mortier de chaux aérienne éteinte et de sable roulé de rivière ou de carrière. La granulométrie et la couleur du sable se rapprocheront au maximum de celles des vieux enduits existants à proximité. La finition de l'enduit ou du joint pourra être talochée ou lavée ou encore brossée.

La couleur, la granulométrie du sable et la finition de l'enduit dépendront également des caractéristiques architecturales de l'immeuble. L'enduit ne pourra, en aucun cas, apparaître en surépaisseur ou en creux par rapport au nu des pierres apparentes (cette disposition ne s'applique pas aux appareillages ou harpages prévus à l'origine en décor saillant).

### **3.7 Les murs de clôture**

Les murs de clôture en moellons seront simplement rejointoyés au mortier de chaux. Les piliers de pierre seront maintenus. Lorsque de nouveaux accès s'imposeront, ils seront limités à un par propriété sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m., et à deux au-delà. Ils seront obligatoirement encadrés par des piliers de pierre surmontés de chapiteaux. Leur hauteur sous chapiteau sera au moins égale à la largeur de l'accès et supérieure à la hauteur du mur de clôture. La largeur des accès véhicules ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture sera obligatoirement maintenue si elle excède 2 m. Dans tous les cas, les dispositions d'origine des murs et des piliers seront maintenues ou restituées (hauteur, épaisseur, matériau, couronnement, mouluration,...).

### 3.8 Percements

Restitution des percements dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre). Lorsque les baies ont un encadrement en pierre ou en brique, celui-ci devra rester apparent. En cas de percements nouveaux, les dispositions de ces percements s'inspireront de l'existant (formes, matériaux), ils ne devront en aucun cas bouleverser l'authenticité architecturale de l'immeuble. Dans le cas de fenêtres ayant comporté des meneaux, ceux-ci devront être rétablis, de même que les anciens bandeaux et les moulurations ou toute autre disposition intéressante ou authentique.

### 3.9 Menuiseries extérieures

Les portes et les fenêtres anciennes devront être conservées ou remplacées à l'identique et en bois peint lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien.

Les profils et les moulures seront reproduits exactement. Lorsque les menuiseries d'origine auront disparu, il y aura toujours lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment. L'emploi des fenêtres à petits carreaux sera réservé aux édifices antérieurs au XIXe siècle. Les menuiseries devront toujours être faites strictement à la mesure des baies.

Les matériaux autres que le bois sont interdits.

Les couleurs des menuiseries seront adaptées aux caractéristiques architecturales de l'immeuble : gris-vert, gris-bleu ou couleur pastel...

Les portes d'entrée, ainsi que les éléments métalliques (garde-corps, grille), pourront avoir des teintes plus soutenues : vert, bleu, bordeaux...

La couleur blanche sera interdite.

### 3.10 Contrevents

Les contrevents, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, seront pleins ou persiennés, fixés à barre ou à clef et se rabattront sur la façade. Lorsque les pierres d'encadrement comporteront des éléments décoratifs ou des moulurations d'intérêt architectural ou lorsque l'ancienneté de l'immeuble le justifie seuls des volets intérieurs seront acceptés.

Les dispositifs repliables en tableaux ne seront autorisés que pour les édifices du XIXe et XXe siècle.

Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs des contrevents seront adaptées aux caractéristiques architecturales de l'immeuble : gris-vert, gris-bleu ou couleur pastel ... La couleur blanche sera interdite.

Les volets roulants extérieurs seront proscrits.

### 3.11 Garde-corps, serrurerie

Les garde-corps anciens (y compris du XIXe siècle) seront conservés. Ceux à créer s'inspireront du modèle de l'époque de l'immeuble ou bien obéiront à une conception simple.

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps seront obligatoirement métalliques

### **3.12 Devantures commerciales et enseignes**

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de la façade.

Les baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol au-delà d'une largeur de 50 cm. minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les devantures en applique seront autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint conformément au modèle traditionnel.

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages.

Les stores droits seront seuls autorisés, leur largeur ne devra pas excéder celle de la devanture ; lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit des trumeaux des baies de l'étage.

#### **Les enseignes parallèles aux façades :**

Elles ne devront pas couvrir toute la largeur de la façade. Elles seront intégrées dans l'axe des travées architecturales et devront s'harmoniser avec le percement des étages.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.
- soit être réalisées en lettres peintes sur les supports précisés précédemment.

Les enseignes constitués de bandeaux lumineux intégrés sont interdites.

#### **Les enseignes "drapeaux" :**

Elles seront limitées à une par commerce. La dimension des enseignes "drapeaux" est limitée à 0,80 x 1,00 m. La publicité d'une marque sera interdite sur les enseignes. Les enseignes sous forme de caissons lumineux seront interdites. Elles devront se présenter sous forme de lettres ou de logos découpés dans des matériaux divers, elles pourront présenter un graphisme sur fond transparent, elles pourront être éclairées par des spots. La recherche de la qualité et la créativité devront être une préoccupation constante des professionnels de l'enseigne et des commerçants.

### **9.13 Véranda**

Les vérandas seront interdites .

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
CONSTRUCTIONS EXISTANTES  
REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE DES  
BATIMENTS INTERESSANTS  
SITUES DANS LE PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P.**

**Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Cette réglementation s'applique aux bâtiments ou portions de bâtiments intéressants repérés en hachuré épais sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. Ils constituent la base du paysage urbain dont les qualités sont décrites dans le rapport de présentation.

Une démolition partielle et clairement limitée pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

Les travaux de restauration restitueront, dans la mesure du possible, des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.

Les volumes et les percements nouveaux pourront être admis, ils ne devront pas modifier de manière sensible le caractère du bâtiment ou de l'élément architectural intéressant.

Les matériaux devront être d'origine naturelle et mis en œuvre de manière traditionnelle, adaptée à la typologie des constructions. Des dérogations mineures à cette règle pourront être admises si elles n'affectent pas le caractère des constructions.

**Article 2 - VOLUME**

Le volume des constructions existantes devra être si possible maintenu. Des démolitions, des surélévations ou des écrètements pourront être autorisées si ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.

**Article 3 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 Toitures**

*Forme*

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 45° et 50°. Cette règle ne s'appliquera pas aux toitures des volumes annexes de faibles dimensions.

### *Couverture*

Les couvertures devront être réalisées en ardoise naturelle de dimension 32 x 22 cm. posée à pureau droit.

Les faitages seront soit :

- en lignolets,
- en tuile rouge bordeau scellée avec une embarure de chaux.

Les faitages en zinc pourront être acceptés sur des immeubles construits à partir du milieu du XIX siècle.

Les éléments de ventilation seront complètement dissimulés.

### *Ouvertures sur toiture*

Sur les versants visibles de l'espace public, seules des lucarnes à fronton seront acceptées. Elles seront limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction) et leur dimension devra être compatible avec le volume de la toiture.

Les fenêtres de toit seront autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Ils devront être de taille réduite, de proportion plus haute que large et encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

### **3.2 Corniches, zinguerie**

Les corniches d'origine moulurées en bois ou en pierre devront être maintenues ou restituées. Leur saillie sera d'environ 0,20 m. Les corniches moulurées seront restaurées avec les mêmes matériaux d'origine.

Les gouttières, lorsqu'elles sont indispensables, seront en zinc :

- de type lavalloise plombaginé au-dessus des corniches moulurées,
- de type havraise plombaginé au-dessus des passements de bois.

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade. Elles comporteront, en partie basse, des dauphins en fonte d'une hauteur minimale de 1,50 m.

### **3.3 Souches de cheminées**

Elles devront être rectangulaires et massives de section minimum 0,45 x 0,90 m et se raccorder autant que possible à la ligne de faitage ; elles comporteront à leur sommet une collerette de pierre de pays.

### **3.4 Ouvertures**

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales. Les bales de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies, pour les pièces de jour (séjour, salon, bibliothèque, etc...) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales.

Si des appuis de fenêtre sont prévus, leur saillie n'excédera pas 5 cm, et leur épaisseur sera au minimum de 18 cm.

Les seuils de portes, de vitrines, de garages..., les marches extérieures donnant sur les façades visibles de l'espace public, devront s'harmoniser (couleur, matériaux) avec les éléments similaires traditionnels situés à proximité.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

### **3.5 Menuiseries**

Les menuiseries des ouvertures donnant sur un espace public seront en bois peint. Les divisions des carreaux devront aboutir à des proportions verticales. Les petits bois seront placés à l'extérieur du vitrage. Les petits bois assemblés sous forme de cadre rapporté seront interdits.

Les volets extérieurs seront en bois peint de couleur et se rabattront sur la façade. Ils seront réalisés à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef. Cependant, les volets se repliant en tableaux seront autorisés ainsi que les volets roulants, à condition qu'aucun élément de fonctionnement de ces volets n'apparaisse lorsqu'ils sont relevés (coffre, rails) et que leur couleur soit beige ou de teinte identique aux ouvertures.

Les menuiseries (ouvertures et volets) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles seront pastel : gris-vert, gris-bleu,....

Les portes d'entrée ainsi que les éléments métalliques (garde-corps, grille) pourront avoir des teintes plus soutenues : vert, bleu, bordeaux ...

### **3.6 Murs et enduits extérieurs**

Ceux-ci seront soit en pierre de Pays rejointoyée à joints pleins, soit en enduit à la chaux aérienne dont la teinte se rapprochera au maximum des enduits traditionnels existant à proximité ou de la couleur des pierres de pays. Ils auront une finition talochée, lavée ou brossée.

Il pourra être réalisé des bandeaux sur les tableaux et au pourtour des baies : soit au nu de l'enduit soit avec une légère surépaisseur.

Les briques seront choisies de teinte rouge ou rouge flammée.

### **3.7 Les murs de clôture**

Les murs de clôture en moellons seront simplement rejointoyés au mortier de chaux. Les piliers de pierre seront maintenus. Lorsque de nouveaux accès s'imposeront, ils seront limités à un par propriété sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m. et à deux au-delà. Ils seront obligatoirement encadrés par des piliers de pierre surmontés de chapiteaux. Leur hauteur sous chapiteau sera au moins égale à la largeur de l'accès et supérieure à la hauteur du mur de clôture. La largeur des accès véhicules ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture sera obligatoirement maintenue si elle excède 2 m. Dans tous les cas, les dispositions d'origine des murs et des piliers seront maintenues ou restituées (hauteur, épaisseur, matériau, couronnement, mouluration,...).

### **3.8 Vitrines et enseignes**

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de la façade.

Les baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol au-delà d'une largeur de 50 cm. minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les stores droits seront seuls autorisés, leur largeur ne devra pas excéder celle de la devanture ; lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit des trumeaux des baies de l'étage.

#### **Les enseignes parallèles aux façades**

Elles ne devront pas couvrir toute la largeur de la façade. Elles seront intégrées dans l'axe des travées architecturales et s'harmoniser avec le percement des étages.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.
- soit être réalisées en lettres peintes sur les supports précisés précédemment.

#### **Les enseignes "drapeaux"**

Elles seront limitées à une par commerce. Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades seront autorisés à condition qu'ils soient à l'enseigne du commerce. La dimension des enseignes "drapeaux" sera limitée à 0,80 x 1,00 m. La publicité d'une marque sera interdite sur les enseignes.

### **3.9 Véranda**

Les vérandas seront interdites sur les façades sur voies.

### **3.10 Marquise**

Seules les marquises en verre sur structure métal seront autorisées.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
CONSTRUCTIONS EXISTANTES  
REPEREES SUR LE PLAN AU TITRE DES  
IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT  
OU NON VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC**

**Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Cette réglementation s'applique aux bâtiments ou portions de bâtiments d'accompagnement ou non visibles de la rue ou de l'espace public repérés en hachuré fin sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. Ils contribuent peu, ou moyennement, à la mise en valeur de l'ensemble bâti où ils sont situés.

Une démolition partielle ou totale pourra être autorisée si elle permet un dégagement visuel vers des ensembles remarquables, ou vers un monument à protéger. Une reconstruction pourra être envisagée et, dans ce cas, la réglementation pour les constructions neuves, en fonction de la zone où elle est située, s'imposera.

Les volumes et les percements nouveaux pourront être admis.

**Article 2 ASPECT EXTERIEUR**

Pour la restauration de ces bâtiments, les recommandations architecturales du chapitre concernant les bâtiments intéressants devront servir de références, en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, les principes de restauration devront obligatoirement respecter les règles minimales qui suivent :

*Volume :*

Le volume des constructions existantes devra être si possible maintenu. Des démolitions, des surélévations ou des écrètements pourront être autorisés si ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble, ou à son environnement.

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

*Toitures :*

Les toitures comporteront deux versants à pente égale de l'ordre de 45° avec un maximum de 50°.

Les couvertures seront composées de matériaux naturels (ardoise) mis en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles (faitage, arêtier, rives...).

Ces règles ne s'appliqueront pas aux toitures des volumes annexes de faible dimension ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole. Ces derniers pourront être couverts d'un matériau différent mais dont la couleur devra s'intégrer à

l'environnement (teinte ardoise à proximité de bâtiments existants, vert foncé pour les bâtiments isolés).

*Ouvertures :*

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.  
L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

*Menuiseries :*

Les menuiseries devront être peintes.

*Système de fermeture autorisé :*

- les volets battants en bois peint de couleur et se rabattant sur la façade. Ils seront réalisés à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef,
- les volets se repliant en tableaux ,
- les volets roulants, à condition qu'aucun élément de fonctionnement de ces volets n'apparaisse lorsqu'ils sont relevés (coffre, rails) et que leur couleur soit beige ou de teinte identique aux ouvertures.

Les enduits seront exécutés dans une teinte soutenue en harmonie avec les teintes d'enduit environnant.

*Clôtures :*

Elles seront obligatoires en bordure de voie publique.

Lorsque des murs, des talus ou des haies existent, il seront soigneusement entretenus et restaurés. Les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété, sur des largeurs parcellaires inférieures à 15 m , et à deux au-delà.

De nouveaux murs pourront être construits à condition qu'ils soient réalisés en pierre de pays et qu'ils reprennent des dispositions anciennes. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. Les joints entre pierres seront fins.

Dans les autres cas, les clôtures seront réalisées en haies vives (voir chapitre des dispositions générales) intégrant ou non un grillage.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Les clôtures devront par leur forme, leur hauteur, leur mise en oeuvre et leur matériau être sensiblement identiques d'une parcelle voisine à l'autre. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être envisagées en fonction du terrain ou des particularités du voisinage.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.N.P. (Zone Naturelle Protégée)**

### **CARACTERE DU SECTEUR Z.N.P. :**

La zone ZNP est une zone naturelle soumise à une protection totale en raison, soit de la proximité de bâtiments remarquables, soit de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu ou de la valeur de son boisement.

### **Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Seront admis, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les équipements publics liés aux divers réseaux,
- sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances vis-à-vis de l'environnement, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date de publication de la Z.P.P.A.U.P., des bâtiments anciens en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.
- l'extension mesurée des bâtiments annexes aux habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures sera soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres seront soumis à autorisation, dans les espaces boisés figurant au plan.

### **Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DE SOL INTERDITES**

- 2.1 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installation et travaux divers en vertu de l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme.**

- 2.2 L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.**
- 2.3 Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.**
- 2.4 La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.**
- 2.5 Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article ZNP 1**
- 2.6 Les défrichements des espaces boisés .**

**Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les réseaux aériens, électriques, téléphoniques, antennes, transformateurs ou pylônes seront interdits.

**Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES ADDITIONS DE CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des additions de constructions sera mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m. à l'égout par rapport au sol naturel (deux niveaux). En cas de sol en forte pente sous l'emprise de la construction, cette hauteur pourra être ponctuellement plus importante.

**Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****\* CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Le règlement des constructions existantes est celui correspondant au caractère architectural de l'immeuble figurant sur le plan en annexe du dossier de Z.P.P.A.U.P.

**\* ADDITION DE CONSTRUCTIONS****11.1 Volumes**

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront autorisées, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

**11.2 Toitures****Forme**

Les toitures comporteront deux versants de pente égale comprise entre 45° et 50°. Les croupes pourront être autorisées aux angles des rues et en cas de maison isolée ou en retrait. La règle de la pente ne s'appliquera pas aux toitures des volumes annexes de faibles dimensions.

### *Couverture*

Les couvertures devront être réalisées en ardoise naturelle de dimension 32 x 22 posée à pureau droit.

Les éléments de ventilation seront complètement dissimulés.

### *Ouvertures sur toiture*

Sur les versants visibles de l'espace public, seules des lucarnes à fronton seront acceptées (voir schéma du cahier de recommandation). Elles seront limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction) et leur dimension devra être compatible avec le volume de la toiture.

Les fenêtres de toit seront autorisées sur les versants de toiture opposés à la rue et non visibles de l'espace public. Elles devront être de taille réduite, de proportion plus haute que large et encastrées dans la couverture pour ne former aucune saillie.

### **11.3 Corniches, zinguerie**

L'égout des toitures prendra la forme soit d'un simple passément de bois, soit d'une corniche composée d'un profil mouluré de pierre, de mortier (par assimilation de béton) ou de bois ; leur débord sera inférieur à 25 cm.

Sa forme devra s'inspirer d'une des dispositions décrites dans le rapport de présentation.

Les gouttières seront en zinc de type dalle lavalloise .

Les descentes d'eau pluviale seront en zinc pouvant être peint en accord avec la façade.

### **11.4 Souches de cheminées**

Elles devront être rectangulaires et massives de section minimale 0,45 x 0,90 m. et se raccorder autant que possible à la ligne de faitage ; elles comporteront à leur sommet une collerette de pierre plate de pays.

### **11.5 Ouvertures**

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales.

### **11.6 Menuiseries**

Les menuiseries des ouvertures seront peintes.

### **11.7 Murs et enduits extérieurs**

Ceux-ci seront en enduit de mortier teinté dans la masse, avec une finition talochée ou brossée.

Les enduits seront de couleur beige se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel ou de la couleur des pierres de pays.

**11.8 Clôtures**

Elles seront constituées de haies vives dont on privilégiera le charme, le troène, le fusain, le laurier-tin,... (les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation). Les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

**Article 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.

**Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES****13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations devront être d'essences locales variées.

**13.2 Espaces boisés :**

A l'intérieur des espaces boisés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus repérés comme intéressants, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.