Modification du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (**PVAP**) de la commune de : MORTAGNE-SUR-SÈVRE

RÈGLEMENT

DOSSIER APPROUVÉ le :

EPCI PAYS DE MORTAGNE – 26 Rue Johannes Gutenberg
Pôle du Landreau – CS 80055 – 85 130 – LA VERRIE

AGENCE A4PLUSA – 2, rue du Marais
93100 Montreuil – tél. 01 43 49 10 11 – contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

Vu pour être annexé à la délibération, Monsieur le Président du Pays de Mortagne,

TITRE I
GÉNÉRALITÉS

Article 1 - FONDEMENT LEGISLATIF

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- La loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 (loi ENE dite « Grenelle II » portant engagement national pour l'environnement) introduisant dans son article 28 les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine, et le décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

- La Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, de l'architecture et au patrimoine ;

- Le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés, en particulier :

*** Les articles L621-1 et suivants du Code du Patrimoine concernant les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, ancienne loi du 31 décembre 1913 ;**

*** Les articles L642-1 et suivants du Code du Patrimoine concernant précisément les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;**

- Le livre V du Code du Patrimoine concernant l'Archéologie et plus particulièrement au Titres II et III traitant de l'Archéologie préventive et des découvertes fortuites ;

- Le livre V titre VIII du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (articles L 581-1 et suivants et les articles R581-1 et suivants) ;

- Le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime d'autorisation applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;

- Les articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les « monuments naturels et sites ».

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal de Mortagne-sur-Sèvre, délimitée sur les documents graphiques.

Article 3 - CONTENU DU DOSSIER DU PVAP

Le dossier de servitude du PVAP comprend :

- Le **rapport de présentation**, qui expose les particularités du site urbain et des sites naturels et justifie les mesures de protection adoptées qui accompagnent les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.
- Le **règlement**
- Les **documents graphiques** :

A1 : *zoom sur la partie Nord de la commune (éch : 1/5000e) avec de* **A2** *à* **A6** *zooms (éch : 1/1000e) sur les écarts de cette partie (hors les ZN3 dans carnet C)*

A7 : *zoom sur la partie Sud de la Commune (éch : 1/6250e) avec de* **A8 à A16** *zooms (éch : 1/1000e) sur les écarts de cette partie (hors les ZN3 dans carnet C)*

B1 et B2 : zoom sur le Bourg de Mortagne-sur-Sèvre et sur le quartier de St Lazare (ech : 1/1000e)

B3 et B4 : zoom sur les bourgs d'Évrune et de Saint-Hilaire de Mortagne (ech : 1/1000e)

C : Un carnet de détail pour les zones ZN3 (écarts et hameaux)

Ces documents font apparaître le périmètre de l'AVAP, les limites des secteurs, ainsi que les différentes catégories de protection et les éléments repérés, en lien avec le règlement.

Article 4 - PORTEE JURIDIQUE

4.1 **Prescriptions**

Les prescriptions du PVAP constituent une **servitude d'utilité publique.** Les travaux de construction, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale. Cette dernière est accordée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Elles s'ajoutent aux dispositions du PLUi et dans le cas de dispositions différentes, c'est **la règle la plus contraignante qui s'applique.**

4.2 Les effets de la création du PVAP

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les sites classés qui, selon la loi du 2 mai 1930, demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris sur les Monuments Historiques inscrits ou classés. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de l'AVAP.

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'un PVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement) ne peut être effectuée sans l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions réglementaires du PVAP.

4.3 La division du territoire en secteurs

Le périmètre du **P**lan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine (PVAP) de MORTAGNE-SUR-SÈVRE comprend **6 secteurs** qui sont délimités par des pointillés noirs sur le plan de zonage et repérés par la lettre **Z** accompagnée de deux autres caractères les identifiant (une lettre et/ou un nombre).
Ces 6 secteurs sont définis comme suit :

• Les secteurs à dominante bâtie — lettre **Z** accompagnée de la lettre **U** (Urbain) et des chiffres **1** ou **2** — :
- Les tissus urbains historiques : le vieux bourg de MORTAGNE-SUR-SÈVRE, les villages d'ÉVRUNES et de SAINT-HILAIRE DE MORTAGNE : secteur **ZU1 composé des sous-secteurs ZU1a et ZU1b**
- Les tissus urbains diffus en périphérie des secteurs historiques : secteur **ZU2**

• Les secteurs de bord de plateau à Saint-Hilaire de Mortagne, à caractère paysager structuré des zones bocagères traditionnelles :
- le secteur **ZB**,

• Les secteurs à dominantes naturelles ou agricoles — lettre **Z** accompagnée de la lettre **N** (Naturel) et des chiffres **1, 2** ou **3** — :
- le secteur **ZN1** à caractère naturel ou agricole, à forts enjeux historiques, archéologiques, structurels
- le secteur **ZN2** destiné à mettre en valeur l'identité du site historique dans sa relation avec la vallée de la Sèvre Nantaise,
- le secteur **ZN3** les ensembles bâtis isolés de l'exploitation historique du territoire (les fermes ou les écarts)

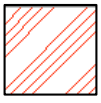
4.4 Les protections de certains éléments existants, portées au plan de zonage et retranscrites dans le règlement

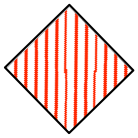
Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, le PVAP distingue plusieurs catégories de protection du patrimoine bâti, urbain et paysager (représentés à l'aide de différentes hachures, symboles, aplats de couleur … sur le plan de zonage).

Pour l'AVAP de MORTAGNE-SUR-SÈVRE, ces éléments se répartissent en :

A - Les éléments existants repérés au titre de l'architecture :

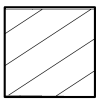
1/ Les immeubles remarquables protégés par le PVAP





2/ Les immeubles d'intérêt protégés par le PVAP

3/ Les immeubles d'accompagnement protégés par le PVAP



4/ Les immeubles à insérer au titre de le PVAP



B - Les éléments existants repéré au titre de « petit patrimoine » :

1/ Les objets ou les éléments de facture traditionnelle, protégés par le PVAP

détails remarquables ou éléments de mémoire

puits, fontaines

grilles

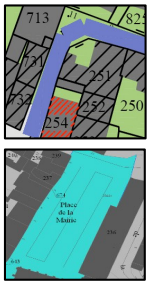
calvaires, arceaux

murs

2/ Les façades à restituer dans le cadre de travaux d'ensemble

C - Les éléments urbains protégés :

Les rues, les places, les venelles et les ruelles protégées par le PVAP



D - Les éléments paysagers :

- Les espaces boisés protégés, repérés par le graphisme suivant :

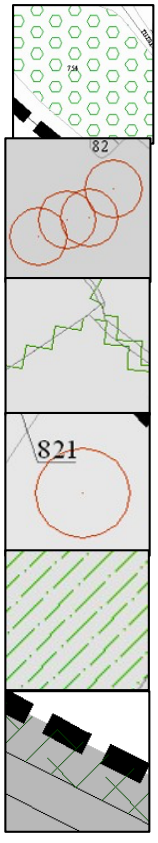
- Les arbres d'alignement, repérés par le symbole suivant :

- Les haies protégées, repérées par le graphisme suivant :

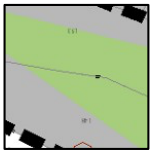
- Les arbres remarquables isolés, repérés par le symbole suivant :

- Les parcs ou jardins, repérés par le graphisme suivant :

- Les espaces à planter, repérés par le graphisme suivant :



E – Les « zones de vues » :



4.5 Les règles relatives aux secteurs et celles liées aux éléments repérés sur le plan sont complémentaires
Dans le cas d'une divergence entre la règle liée au secteur et celle liée à un élément spécifique repéré sur le plan, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

4.6 Archéologie
En raison de l'extrême sensibilité archéologique qui concerne les noyaux d'urbanisation du territoire de Mortagne-sur-Sèvre, et, en attente (au 4/02/2014) d'un arrêté préfectoral pour définir le « zonage archéologique » de la commune, les porteurs de projet doivent consulter les services instructeurs avant le dépôt de leur demande d'autorisation.

Article 5 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans le PVAP définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

Il faut noter que le contrôle de l'A.B.F. s'exerce sur tous les travaux de construction, de démolition, de modification de l'aspect extérieur des immeubles et des abords, etc...

Article 6 - 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 du PVAP.
Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine porté à conserver au plan de zonage sont demandés, une expertise technique dûment argumentée devra être fournie. La Commission Locale du PVAP (CLSPRi) sera consultée avant toute décision du service instructeur.

Article 7 - PRESENTATION DES DOSSIERS NON SOUMIS À AUTORISATION DU CODE DE L'URBANISME

Les dossiers de demande d'autorisation, non soumis à autorisation du Code de l'Urbanisme, comporteront l'ensemble des pièces mentionnées aux articles D642-11 et suivants du Code du Patrimoine.

Article 8 - PUBLICITES – ENSEIGNES – PRÉ-ENSEIGNES

Définition de chaque type suivant Article L581-3 du Code de l'Environnement :
« 1° Constitue une **publicité***, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;*
2° Constitue une **enseigne** *toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;*
3° Constitue une **préenseigne** *toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »*

Dans le périmètre du PVAP de MORTAGNE-SUR-SÈVRE — dans et hors l'agglomération —, et, sans dispositions contraires du Règlement Local de Publicité (R.L.P.) :

- Toute **publicité** est **INTERDITE** (Articles L581-7 et L581-8 du code de l'environnement),

• Les **préenseignes** sont **INTERDITES** (Article L581-19 du code de l'environnement qui renvoie aux dispositions régissant la publicité, publicité interdite dans l'AVAP),

- sauf pour les préenseignes prévues au 3e alinéa de l'article L581-19 du code de l'environnement, dites « **préenseignes dérogatoires** », sous réserve du respect des prescriptions contenues dans les articles R581-66 et R581-67 du même code,
- sauf pour les **enseignes temporaires**, ou les **préenseignes temporaires**, visées aux articles L581-20 et R581-68 à R581-71 du code de l'environnement.

• Toutes les **enseignes** (suivant le 3e alinéa de l'article L581-18 du code de l'environnement), les **préenseignes temporaires** et les « **préenseignes dérogatoires** » (suivant l'article L581-6 du code de l'environnement) **sont soumises à autorisation préalable** dont les modalités administratives sont décrites dans les articles L581-21 et R581-6 à R581-21 du code de l'environnement.

• Les **enseignes** doivent respecter, en application de l'article L581-18 du code de l'environnement, les prescriptions des articles R581-58 à R581-65 du même code.

Suivant l'article R581-53 du code de l'environnement, les **bâches de chantier** — ce sont les bâches comportant de la publicité qui sont installées sur des échafaudages nécessaires à la réalisation de travaux —, ET, les **bâches publicitaires**, sont **INTERDITES** dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, et, hors agglomération, dans les zones visibles … d'une voie publique (la notion de voie publique est définie à l'article R581-1 du code de l'environnement), ou, dans les cas prévus par l'article R418-7 du code de la route.

Les dispositions des alinéas 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables à l'affichage d'opinion et à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif, dont les emplacements sont déterminés par arrêté municipal, et qui respectent les dispositions des articles L581-13, L581-16, L581-17, et, R581-2 à R581-5 du code de l'environnement. Elles ne s'appliquent pas, non plus, au mobilier urbain et aux abris destinés au public, sous réserves du respect des prescriptions des articles R581-42 à R581-47 du code de l'environnement.

Article 9 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE & CREATION ARCHITECTURALE

La volonté de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager d'un territoire ne doit pas remettre en cause la présence de projets d'expression et d'architecture contemporaine. Ceux-ci doivent en effet avoir toute leur place au sein d'un site patrimonial fort, en respect et intégration avec le tissu bâti existant et l'espace naturel environnant.

Ces projets devront être conçus en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et en cas de dérogations aux prescriptions du règlement du PVAP, ils seront soumis à l'appréciation de la Commission Locale du PVAP (CLSPRi).

TITRE II
REGLEMENTATION PAR SECTEURS

II A/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS

Les secteurs urbains sont :

- Le **secteur ZU1** : tissu urbain dense des bourgs de Mortagne, d'Evrunes et de Saint Hilaire de Mortagne, scindé en ZU1a et ZU1b.

- Le **secteur ZU2** : tissu urbain diffus et équipements

SECTEUR ZU1

Ce secteur **ZU1** correspond au tissu urbain dense et historique des bourgs de Mortagne, Evrunes et Saint Hilaire de Mortagne. Au regard de sa composition et de sa forme urbaine, l'ancien quartier du Bourneau (quartier de tanneurs) est également inclus dans cette zone.
Cette zone est constituée des noyaux construits des bourgs les plus anciens. Il s'agit de bâti aggloméré autour de places centrales (places de l'église de Mortagne, Evrunes et Saint-Hilaire).
Concernant le Bourg de Mortagne, la topographie des lieux a contraint l'urbanisation ancienne à s'insérer dans une ligne de remparts défensifs encore existants au XIXe siècle. De plus, la partition historique entre le secteur du château et celui du prieuré (pouvoir militaire // pouvoir religieux) a entraîné une urbanisation différenciée :

- une concentration des constructions dans le secteur du prieuré (autour des places de la Mairie, de la place Hullin, de la place de la Liberté),
- un nombre d'implantation restreint à l'Est de l'éperon du Château (place du Château), pour des raisons défensives du site et de protection du Château (présence d'une barbacane et d'un fossé – partiellement comblé – séparant le bourg civil du Château).

Pour ces raisons, et, afin de protéger le caractère défensif de l'éperon, le secteur ZU1 est scindé en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **ZU1a** englobant les parcelles liées aux systèmes défensifs du château pour lesquelles une densification n'est pas souhaitée (présence de traces archéologiques et historiques, et, mode d'occupation des parcelles lié aux systèmes défensifs du château),
- le sous-secteur **ZU1b** s'étendant sur les autres quartiers urbains.

(sans précision des indices « a » ou « b », les dispositions émises s'appliquent aux 2 sous-secteurs)

> RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR ZU1 (ZU1a et ZU1b)

ARTICLE ZU1 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur ZU1a, l'édification de nouveau bâtiment est interdite, sauf pour ceux accolés à des bâtiments existants pouvant accepter des extensions dans le cadre du PLUi.
En secteur ZU1b, se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies existantes ne seront pas élargies et les éventuels murs qui les bordent seront maintenus s'ils sont repérés au titre des éléments du petit patrimoine.

Exception : Dans le cadre de travaux d'intérêt général (exemple de l'accessibilité de la voirie), d'autres dispositions pourront être envisagées, par le Maire après consultation de la CLSPRi et avis de l'ABF.
L'utilisation des terrains doit être en accord avec le règlement de sécurité.

Cas de l'existant : Afin de préserver l'ambiance et le caractère historique des lieux, les éléments urbains traditionnels tels que pavés, caniveaux, rigoles doivent être conservés et mis en valeur dans le nouveau traitement.

Est interdit :
- L'enrobé noir sur les trottoirs et sur les liaisons piétonnes

ARTICLE ZU1 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement sur rue. La partie principale (avec possibilité d'étage) de ces constructions ne pourra s'implanter que sur une profondeur de 10 mètres, comptée à partir de l'alignement.
Une implantation différente peut être acceptée lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait.
Les extensions des constructions existantes devront préférentiellement s'implanter à l'alignement sur rue. En cas d'impossibilité, elles se situeront à l'arrière de la construction principale existante.
Dans tous les cas, la continuité de l'alignement bâti sera assurée par la construction ou le maintien d'un mur de clôture : la réalisation des clôtures sera conforme au paragraphe ZU1 11, ci-dessous.

Exceptions : Cette règle ne s'applique pas :
- aux opérations d'ensemble.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PVAP ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- aux équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, …), ni à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

ARTICLE ZU1 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans la profondeur de 10 mètres sur les terrains ayant une façade sur rue de moins de 10 mètres, les nouvelles constructions, devront s'implanter sur la totalité de la largeur de la parcelle, entre limites latérales, pour assurer une continuité urbaine.

Sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une des limites latérales aboutissant à la voie. Dans ce cas, un mur de clôture ou un portail, assurera, alors, la continuité de l'alignement bâti au droit de la marge latérale (la réalisation des clôtures sera conforme au paragraphe ZU1 11, ci-dessous).

En cas de percements d'ouverture vers cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
Dans le cas où la façade ne comporte pas de percements d'ouverture vers cette marge latérale, il n'est pas imposé de distance de retrait.

- Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les nouvelles constructions, dont les façades situées en vis à vis des limites séparatives possèdent des percements d'ouverture, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

Dans le cas où les façades ne comportent pas de percements d'ouverture vers ces limites, ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 1,50 mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,20 mètres,
- 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.

ARTICLE ZU1 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLU selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLU selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des égouts des nouvelles constructions doivent s'aligner à la hauteur des égouts de toiture des immeubles mitoyens avec une tolérance de ± 1,00 mètre. En l'absence d'immeuble mitoyen, la hauteur maximale de l'égout de toiture est limitée à 10m.

ARTICLE ZU1 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> Plans

Les nouvelles constructions seront de plan simple, de caractère principalement orthogonal, avec directions des faîtages et des rives d'égout de toit parallèles à la rue.

> Gabarits

L'épaisseur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres.

Exception : Dans le cadre d'aménagement d'îlots, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, l'épaisseur des nouvelles constructions pourra atteindre 15m.

> Toitures

Pour les toitures en tuile canal ou « tige de botte », les pentes seront comprises entre 28% et 33%.

Pour les toitures en ardoise, les pentes seront comprises entre 50% et 100%.

Les couvertures en métal (zinc, bac-acier) peuvent être interdites. Leurs éventuelles créations concerneront des architectures contemporaines, si elles ne sont pas situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues ». Elles pourront cependant être utilisées pour la résolution d'accidents de couverture non traitables différemment.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées si elles sont strictement invisibles depuis les espaces publics, si elles ne sont pas accolées à un immeuble repéré du titre III, **et** si elles ne sont pas situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues », sauf composition d'ensemble d'esprit intégré.

> Couvertures

- Cas des existants :

Les travaux d'entretien des couvertures existantes devront suivre les préconisations des bâtiments repérés comme « patrimoine d'accompagnement » (voir titre III), en fonction de la nature des matériaux existants.
Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

- Cas des nouvelles constructions :

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal dites « tiges de botte » de teinte naturelle. Les tuiles à fond plat sont interdites. Les couvertures en tuiles sont constituées d'une tuile de courant et d'une tuile de couvrant.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, l'ardoise sera naturelle, posée à pureau droit et de dimensions adaptées à la pente de la toiture.

Les couvertures en métal, devront avoir la couleur de l'ardoise (zinc prépatiné ou plombaginé), ainsi que tous les accessoires de finition et les gouttières.
Les couvertures en matériaux filmogènes (membranes…) devront également avoir la couleur de l'ardoise.

Sont interdits pour toutes les constructions :
- les plaques ondulées, ou nervurées
- les matériaux en PVC et en polycarbonate
- d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition

> Façades

- Cas des existants :

Les travaux d'entretien des façades existantes devront être exécutés suivant les préconisations des bâtiments repérés comme « patrimoine d'accompagnement », au titre III, en fonction de la nature des matériaux existants.

- Cas des nouvelles constructions :

Les murs seront soit en pierre, soit en enduit gratté, lavé ou écrasé à la truelle. Ils seront à base de chaux aérienne. Leur coloration sera donnée par la couleur du sable local de teinte beige foncée ou légèrement ocrée.

Sont interdits pour toutes les constructions :
- les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…,

> Ouvertures

Conserver, dans l'existant comme pour les constructions neuves, un rapport de pleins nettement supérieurs aux vides, en reprenant le rapport existant dans les immeubles anciens de la ville.

Sont interdites :
- les ouvertures horizontales et les baies dont la largeur excède la hauteur, qui peuvent être vues depuis les espaces publics.

Pourront être autorisées :
- les lucarnes à fronton, sur les couvertures en ardoises,
- les fenêtres de toit sous réserve que :

- leurs dimensions ne soient pas supérieures à 0,55 mètre de largeur par 0,78 mètre de hauteur, (exceptionnellement 0,78m x 0,98m lors de conditions particulières de mise en œuvre),
- elles respectent l'axe des ouvertures des façades,
- elles s'alignent entre-elles,
- elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics,
- elles ne soient pas situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zone de Vues ».

> Menuiseries et serrureries

Les profils des menuiseries seront en bois peints ou avec des sections proches de celles du bois (dessins et épaisseurs), et les portes d'entrée, ne comporteront pas d'oculus arrondi ou d'imposte semi-circulaire.

Sont interdits pour toutes les constructions :

Les coffres de volets roulants rapportés extérieurement sur les façades.

Sont autorisés :

Les volets roulants sont autorisés si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- leur coffre est entièrement intégré à l'intérieur de la construction et il ne forme pas un bandeau visible sous le linteau de la baie, ou si, à l'extérieur, il est masqué par un lambrequin en bois ou en acier découpé et peint,
- ils sont dans une gamme de tons proche de l'enduit des façades, ou des menuiseries extérieures,
- leurs profils latéraux de guidage sont de la même coloration que les dormants des ouvertures ou de l'enduit des tableaux

> Réseaux et équipements techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie et fermés par une trappe à peindre ou à enduire.
Les câbles apposés en façades doivent être dissimulés ou encastrés.
Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude sanitaire peuvent être autorisés, sur les parties de bâtiments non visibles des espaces publics et situées hors des secteurs repérés sur le plan de zonage au titre de « Zone de Vues ».
Les éoliennes à pales, de type hélice d'avion, sont interdites quelle que soit leurs positions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en toitures, sauf s'ils s'intègrent complètement à des créations contemporaines. Positionnés en toiture, en façade ou au sol, ils ne doivent pas être décelables depuis les espaces publics, ni être situés dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zone de Vues ».

Est interdit sur les façades donnant sur la rue, ou, en toiture :

- La présence d'équipements techniques : climatiseurs, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques, extracteurs, condensateurs, aérocondenseurs, etc…
- La présence de réseaux aérauliques d'aspect clair ou brillant.

> Les colorations

La coloration des matériaux respectera le nuancier communal (joint en annexe).

> Les clôtures

- Cas des existants :

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille en granite, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction parementée en pierres appareillées à l'identique de la partie remplacée.

- Cas des nouvelles clôtures situées à l'alignement sur la rue :

La hauteur des clôtures est limitée à environ 1,80 mètre.
Les murs de clôture seront élevés sur toute leur hauteur en pierres de pays et couronnés : soit par un chaperon en pierre, soit par des pierres debout. Des « levées » de pierres horizontales de 0,50 mètre de hauteur environ seront réalisées pour former des assises régulières. Les joints de pierre seront serrés et le mortier de pose sera constitué d'un mélange chantier : chaux blanche naturelle et sables locaux mélangés à la chape.

Pour que le projet s'intègre dans l'environnement et qu'il soit en relation avec le caractère patrimonial de la zone, il ne sera pas autorisé de surélévation en bois ou en grillage plastifié vert.

Les portails et portillons seront constitués de grilles métalliques peintes de couleur foncée, ou en lames de bois. La largeur de l'ouverture dans les murs de clôture sera égale ou inférieur à la hauteur du mur ou à la hauteur des piliers sous chapiteaux

Sont interdits :

- Les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères, (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland), ou d'espèces horticoles persistantes tels que les photinias ou les lauriers palmes, sont interdites.
- Les éléments en PVC
- Les claustras en bois ou en métal

> Les devantures commerciales

Les projets de devantures commerciales devront tenir compte de l'architecture de la façade dans laquelle elles s'inscrivent, notamment les trames verticales des baies seront respectées, ainsi que les éventuels éléments d'architecture : bandeaux horizontaux, pilastres, harpages verticaux d'angle.

Lorsque des percements ont déjà été réalisés sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées. Les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des ouvertures des étages.

Les vitrines en tableau.

Les maçonneries de l'immeuble doivent rester apparentes. Des trumeaux de maçonnerie d'environ 0.50 m de large doivent être rétablis de chaque côté des nouvelles baies. L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages.

Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres.
Les menuiseries des vitrines doivent être en bois ou en aluminium revêtu de bois sur la partie extérieure. Elles peuvent être réalisées en acier coloré au profil fin si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (granite, enduit, etc.).

Les devantures en habillage.

Les vieilles devantures en habillage bois existantes doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Les nouvelles devantures en habillage doivent conserver le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies de maçonnerie).

Les socles – soubassements – seuils des vitrines.

Le seuil en granite peut être imposé dans certains cas (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie. Les emmarchements ne seront pas traités en carrelage mais en pleine pierre ou en revêtement mince de granit.

Les bannes.

Les bannes, doivent correspondre à chaque travée de vitrines, s'intégrer à l'intérieur des baies de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage, mais en aucun cas ne créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.
La banne ne doit pas se projeter à plus de 2 mètres environ de la façade.
Les bannes fixes sont interdites. Elles doivent être repliables.

Les rideaux de sureté.

Les rideaux de sûreté ou grilles de protection doivent être placés à l'intérieur des magasins.
Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture.
Le principe du découpage par travée doit être respecté. Leur couleur devra s'accorder avec les thèmes de coloration de la devanture.

Les enseignes et pré enseignes (règlementées par le Code de l'Environnement)

- l'enseigne drapeau :

Ces enseignes placées perpendiculairement aux façades, sont de petites dimensions et leurs faces perpendiculaires à la façade s'inscrivent dans un épannelage carré.
L'enseigne ne doit pas créer une saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au nu de la façade.
Les enseignes sont placées exclusivement dans le prolongement de la devanture, sans dépasser l'allège des fenêtres du 1er étage, sauf impossibilité règlementaire de voirie ou de difficultés techniques majeures à justifier. Elles sont interdites sur les balcons, et les étages supérieurs.
Les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes peuvent être lumineuses ; cependant, dans les quartiers historiques, on devra recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits projecteurs.

- l'enseigne bandeau :

Ces enseignes sont constituées d'un simple graphisme de lettres formées d'éléments découpés. Elles sont installées en saillie de 5 à 16 centimètres du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses, mais éclairées par des spots de petites dimensions, ou encore, par des néons ou leds dissimulés dans les corniches. Les caissons lumineux sont interdits.

> Vérandas

Pour que le projet s'intègre au caractère patrimonial du secteur les vérandas sont interdites :
- sur les façades donnant sur la voie,
- dans les secteurs repérés sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues ».

Dans les autres cas, la véranda ne devra pas être visible depuis les espaces publics, et, elle devra être intégrée au volume existant par l'utilisation de matériaux et de couleurs, identiques à ceux existants dans la construction sur laquelle elle vient s'adosser.

ARTICLE ZU1 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU1 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

SECTEUR ZU2

Le secteur **ZU2** correspond au tissu urbain diffus ou contenant des équipements publics.
Cette zone regroupe les secteurs comportant une forme urbaine moins dense que dans les bourgs anciens, comme par exemple le long de la Route Nationale, vers la Sèvre Nantaise ou encore, autour du clos Saint Martin. Cela concerne également les équipements tels que le site de la piscine et celui de Fleuriais (zone en devenir).

> RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR ZU2

ARTICLE ZU2 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les murs et talus qui bordent les voies anciennes seront maintenus s'ils sont repérés au titre des éléments du petit patrimoine.

Cas des nouvelles voies :

- Afin de privilégier la continuité des voies, les nouvelles voies en impasse sont interdites.
  Toutefois, une exception est admise pour les projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRi et de l'ABF.
- Afin de limiter le caractère routier du secteur, les nouvelles voiries créées auront une largeur de chaussée (bande roulante des véhicules) qui ne devra pas excéder 5.50 mètres.
- Afin d'économiser l'espace foncier disponible, les nouveaux accès créés ne devront pas excéder 3 mètres de largeur, lorsqu'ils desservent des parcelles d'habitat.
- Afin d'assurer des liaisons entre anciens et nouveaux quartiers d'habitat, les continuités piétonnes entre les différentes venelles et/ou ruelles doivent être assurées.

Exception : Dans le cadre de travaux d'intérêt général (exemple de l'accessibilité de la voirie), d'autres dispositions pourront être envisagées, par le Maire après consultation de la CLSPRi et avis de l'ABF.

ARTICLE ZU2 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation des nouvelles constructions et pour les extensions :

- soit elles sont édifiées à l'alignement de la voie.
- soit, en cas d'impossibilité d'implantation à l'alignement, la création d'un mur de clôture situé à l'alignement est imposée.

Exceptions : Cette règle ne s'applique pas :

- aux opérations d'ensemble et aux bâtiments publics.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PVAP ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver le situation,
- aux équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, …), ni à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

ARTICLE ZU2 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des égouts des nouvelles constructions doit s'aligner à la hauteur des égouts de toiture des immeubles mitoyens avec une tolérance de ± 0,50 mètre. En l'absence d'immeuble mitoyen, la hauteur maximale de l'égout de toiture est limitée à 6 mètres.

Exceptions :

- dans le cadre d'opération d'ensemble et pour des bâtiments publics, la hauteur maximum est limitée à 9m.
- dans le cadre de projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRi et de l'ABF.

ARTICLE ZU2 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> Plans

Les nouvelles constructions seront de plan simple, de caractère principalement orthogonal, avec directions des faîtages et des rives d'égout de toit parallèles à la rue.

Exception : Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble et aux bâtiments publics.

> Gabarit des constructions

L'épaisseur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres. **Exceptions** :

- dans le cadre d'aménagement d'îlots, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, l'épaisseur des nouvelles constructions pourra atteindre 15m.
- une exception est admise dans le cadre de projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRi et de l'ABF.

> Toitures

Pour les toitures en tuile canal ou « tige de botte », les pentes seront comprises entre 28% et 33%.

Pour les toitures en ardoise, les pentes seront comprises entre 50% et 100%.

Les couvertures en métal (zinc, bac-acier) peuvent être interdites. Leurs éventuelles créations concerneront des architectures contemporaines, si elles ne sont pas situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues ». Elles pourront cependant être utilisées pour la résolution d'accidents de couverture non traitables différemment.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, si elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles ne sont pas situées en mitoyenneté ou en extension des « immeubles remarquables », des « immeubles d'intérêt », ou des « immeubles d'accompagnement » repérés au titre III du présent document,
- elles ne sont pas situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues », sauf composition d'ensemble d'esprit intégré et pour les bâtiments publics.
- elles ne sont pas accessibles (sauf pour l'entretien courant)
- elles sont dépourvues de garde-corps en serrurerie,

> Couvertures

- Cas des existants :

Les travaux d'entretien des couvertures existantes devront suivre les préconisations des bâtiments repérés comme « patrimoine d'accompagnement » (voir titre III), en fonction de la nature des matériaux existants.
Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

- Cas des nouvelles constructions :

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal dites « tiges de botte » de teinte naturelle. Les tuiles à fond plat sont interdites. Les couvertures en tuiles sont constituées d'une tuile de courant et d'une tuile de couvrant.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, l'ardoise sera naturelle, posée à pureau droit et de dimensions adaptées à la pente de la toiture.

Les couvertures en métal devront avoir la couleur de l'ardoise (zinc prépatiné ou plombaginé), ainsi que tous les accessoires de finition et les gouttières.

Les couvertures en matériaux filmogènes (membranes…) devront également avoir la couleur de l'ardoise.

Sont interdits pour toutes les constructions :

- les plaques ondulées, ou nervurées
- les matériaux en PVC et en polycarbonate
- d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition

> Les façades

- Cas des existants :

Le traitement des façades existantes s'inspirera des techniques et des matériaux traditionnels.

- Cas des nouvelles constructions :

La couleur des façades sera d'un ton pierre ou de celle des enduits traditionnels de pays de Mortagne

Des bardages en bois pourront être autorisés sur des créations d'architectures contemporaines s'ils ne sont pas situés dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues », et si leur couleur reste naturelle.

Sont interdits :

- Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…

> Ouvertures

Il est exigé de conserver, dans l'existant comme pour les constructions neuves, un rapport de pleins nettement supérieur aux vides, en reprenant le rapport existant dans les immeubles anciens de la ville.

Sont interdits :

- Les ouvertures horizontales et les baies dont la largeur excède la hauteur.

Sont autorisées :

- les lucarnes sous réserve qu'elles respectent l'axe des ouvertures des façades et qu'elles s'alignent entre elles avec la même taille.
- les fenêtres de toit sous réserve :
    - qu'elles respectent l'axe des ouvertures des façades ;
    - et qu'elles s'alignent entre elles ;
    - et que, dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public, leurs dimensions ne doivent pas être supérieures à 0,55 mètre de largeur par 0,78 mètre de hauteur (exceptionnellement 0,78 m x 0,98 m lors de conditions particulières de mise en œuvre) ,
    - et qu'elles soient encastrées dans le pan de toiture et sans saillie de coffre de volets roulants.

> Menuiseries et serrureries

Les profils des menuiseries seront en bois peints ou avec des sections proches de celles du bois (dessins et épaisseurs), et les moulurations des portes d'entrée seront sobres.

Sont interdits :

Les coffres de volets roulants rapportés extérieurement sur les façades.

Sont autorisés :

- Les volets roulants sont autorisés si toutes les conditions suivantes sont réunies :
    - leur coffre est entièrement intégré à l'intérieur de la construction et il ne forme pas un bandeau visible sous le linteau de la baie, ou si, à l'extérieur, il est masqué par un lambrequin en bois ou en acier découpé et peint,
    - ils sont dans une gamme de tons proche de l'enduit des façades, ou des menuiseries extérieures,
    - leurs profils latéraux de guidage sont de la même coloration que les dormants des ouvertures ou de l'enduit des tableaux,

> Réseaux et les équipements techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie.
Les câbles apposés en façades doivent être dissimulés ou encastrés.

Les panneaux solaires, à usage de production d'eau chaude sanitaire, sont autorisés s'ils sont encastrés dans la couverture et s'ils respectent les mêmes règles d'implantation que les fenêtres de toit. Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être décelables depuis les espaces publics, ni être situés dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues ».

Les éoliennes à pales, de type hélice d'avion, sont interdites quelle que soit leurs positions.

Est interdit dans les secteurs repérés sur le plan de zonage au titre de « Points de Vues » :

- La présence d'équipements techniques : climatiseurs, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques, extracteurs, condensateurs, aérocondenseurs, etc…
- La présence de réseaux aérauliques d'aspect clair ou brillant.

> Colorations

La coloration des matériaux respectera le nuancier communal

> Clôtures

- Cas des existants :

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille en granite, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction.

- Cas des nouvelles clôtures situées à l'alignement sur la rue :

La hauteur des clôtures est limitée à environ 1,80 mètre.
La nouvelle clôture sera élevée sur toute sa hauteur en pierre de pays, couronnée : soit par un chaperon en pierre, soit par des pierres debout. Des « levées » de pierres horizontales de 0,50 mètre de hauteur environ seront réalisées pour former des assises régulières. Les joints de pierre seront serrés et le mortier de pose sera constitué d'un mélange chantier : chaux blanche naturelle et sables locaux mélangé à la chape.

Pour que le projet s'intègre dans l'environnement et qu'il soit en relation avec le caractère patrimonial de la zone, il ne sera pas autorisé de grillage plastifié vert.
Les portails et portillons seront constitués de grilles métalliques peintes de couleur foncée, ou en bois.

Sont interdits :

- Les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères, (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland), ou d'espèces horticoles persistantes tels que les photinias ou les lauriers palmes
- Les éléments en PVC
- Les claustras en bois ou en métal

> Devantures commerciales

Les projets de devantures commerciales devront tenir compte de l'architecture de la façade dans laquelle elles s'inscrivent, notamment les trames verticales des baies seront respectées, ainsi que les éventuels éléments d'architecture : bandeaux horizontaux, pilastres, harpages verticaux d'angle.

Lorsque des percements ont déjà été réalisés sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées. Les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des ouvertures des étages.

Les vitrines en tableau.

Les maçonneries de l'immeuble doivent rester apparentes. Des trumeaux de maçonnerie d'environ 0.50 mètre de large doivent être rétablis de chaque côté des nouvelles baies. L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages.

Elles sont situées en retrait du nu des façades, de façon à dégager des tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres.
Les menuiseries des vitrines doivent être en bois ou en aluminium revêtu de bois sur la partie extérieure. Elles peuvent être réalisées en acier coloré au profil fin, si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (granit, enduit, etc.).

Les devantures en habillage.

Les vieilles devantures en habillage bois existantes doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.
Les nouvelles devantures en habillage doivent conserver le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies de maçonnerie).

Les socles – soubassements – seuils des vitrines.

Le seuil en granit peut être imposé dans certains cas (en particuliers pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie. Les emmarchements ne seront pas traités en carrelage mais en pleine pierre ou en revêtement mince de granit.

Les bannes.

Les bannes doivent correspondre à chaque travée de vitrines et s'intégrer à l'intérieur des baies de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage, mais en aucun cas, ne créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.
La banne ne doit pas se projeter à plus de 2 mètres environ de la façade.
Les bannes fixes sont interdites. Elles doivent être repliables.

Les rideaux de sureté.

Les rideaux de sureté ou grilles de protection doivent être placés à l'intérieur des magasins.
Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture.
Le principe du découpage par travée doit être respecté. Leur couleur devra s'accorder avec les thèmes de coloration de la devanture.

Les enseignes et pré enseignes (règlementées par le Code de l'Environnement)

- l'enseigne drapeau :

Ces enseignes placées perpendiculairement aux façades, sont de petites dimensions et leurs faces perpendiculaires à la façade s'inscrivent dans un épannelage carré.
L'enseigne ne doit pas créer une saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au nu de la façade.
Les enseignes sont placées exclusivement dans le prolongement de la devanture, sans dépasser l'allège des fenêtres du 1er étage, sauf impossibilité règlementaire de voirie ou de difficultés techniques majeures. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs.

Les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes peuvent être lumineuses ; cependant, dans les quartiers historiques on devra recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits projecteurs.

- l'enseigne bandeau :

Ces enseignes sont constituées d'un simple graphisme de lettres formées d'éléments découpés. Elles sont installées en saillie de 5 à 16 centimètres du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses mais éclairées par des spots de petites dimensions ou encore par des néons ou leds dissimulés dans les corniches. Les caissons lumineux sont interdits.

> Vérandas

Pour que le projet s'intègre au caractère patrimonial du secteur, les vérandas sont interdites :

- sur les façades donnant sur la voie,
- dans les secteurs repérés sur le plan de zonage au titre de « Zones de Vues ».

Dans les autres cas, la véranda devra être intégrée au volume existant par la continuité de la pente de toit, par l'utilisation de matériaux et de couleurs, identiques à ceux existants dans la construction, sur laquelle elle vient s'adosser.

ARTICLE ZU2 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZU2 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

II B/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PAYSAGE BOCAGER DE BORD DE PLATEAU (à Saint Hilaire de Mortagne)

Le secteur ZB correspond au paysage bocager de bord de plateau à Saint-Hilaire de Mortagne.

SECTEUR ZB

Le secteur **ZB** correspondant au paysage bocager de bord de plateau à Saint Hilaire de Mortagne
Cette zone se concentre sur le paysage bocager de bord de plateau à Saint-Hilaire, regroupant quelques fermes existantes et du bâti non agricole. Vers Saint-Hilaire-de-Montagne, le paysage de bocage typique entoure le village. Autour du village, des anciennes fermes isolées sont des points d'accroche visuels qui enrichissent la perception du paysage tout en nuances topographiques et végétales (La Bouchetière). A l'échelle communale, le bocage est en régression. Le paysage autour de Saint-Hilaire a gardé son caractère et le projet de mise en valeur du patrimoine doit en tenir compte.

> RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR ZB

ARTICLE ZB 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouveaux bâtiments d'habitation.

ARTICLE ZB 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à proximité (150 mètres maximum) des bâtiments d'une exploitation existante.
En ce qui concerne les habitations, seules les extensions des habitations existantes sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site, par l'utilisation de formes, de volumes, d'emprises bâties, de couleurs, de matériaux, en cohérence avec les bâtiments existants dans ce secteur.

ARTICLE ZB 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT
CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> **Pour les constructions existantes**, deux cas :

• soit elles font l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations du titre III du présent règlement qui s'appliquent, en fonction des cas,
• soit elles ne font pas l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations de l'article ZU2-11 du titre II qui s'appliquent.

> **Pour les extensions**, elles respecteront les prescriptions ci-après :

Sont interdits :

- Les toitures terrasses possédant des garde-corps en serrurerie,
- Les toitures terrasses dont la hauteur de l'acrotère dépasse l'égout de l'immeuble auquel son volume vient s'accoler,
- Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…
- Les plaques ondulées, les ouvrages en PVC, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition,
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre,
- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre.
- Le blanc pur
- La démolition des clôtures et des murs de soutènement en pierres

Est imposé

- L'intégration des extensions par rapport aux immeubles du secteur. Cette intégration se fera principalement par :
    - La calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes des immeubles proches : les dimensions des nouvelles baies seront inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) des immeubles situés à proximité ; les nouvelles baies seront plus hautes que larges quand elles sont vues depuis les espaces publics, ou depuis le lit de la Sèvre,
    - La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle

- Une hauteur d'égout maximum limitée à celle des bâtiments existants situés dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation,

- La conservation des clôtures et des murs de soutènement existants en pierre

Seront acceptés :

- Les vérandas si leurs profils et leurs chevrons montants, ainsi que leur couverture, sont de couleurs foncées.
- Des matériaux de finition des façades, de nature différente de celle des immeubles du secteur (bardages en bois par exemple), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois.

> **Pour les bâtiments agricoles neufs**

Est imposé :

- La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle,
- La réalisation de toitures à 2 pentes, d'au minimum 28% de pente,
- La fermeture d'au moins 3 des façades du bâtiment
- L'intégration des dispositifs techniques solaires de production d'énergie par l'obligation de traiter uniformément l'ensemble du plan de la couverture avec les panneaux solaires, d'utiliser des matériaux d'une couleur proche de celle des panneaux pour les jonctions entre panneaux et pour les ouvrages d'étanchéité et de finitions,
- L'utilisation de couleurs neutres, non vives, d'une tonalité foncée. La tonalité de la couverture sera plus foncée que celle des façades.

> **Pour tout le secteur : est interdit dans les « zones de vues »:**

- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie,

> Haies bocagères

L'ensemble des haies bocagères et bosquets du secteur est protégé et ne peut être abattu.

Sont interdites :

- La suppression ou la coupe rase de la haie
- La plantation à travers d'essences horticoles ou exotiques dénaturant la haie

Sont autorisés :

- Des abattages partiels pour la création d'accès qui, s'avèreraient nécessaires
- Les entretiens ponctuels d'exploitation des arbres têtards existants sans coupe en dessous de la tête
- Les tailles de branches
- Le remplacement par des essences locales, en cas d'état sanitaire dûment justifié avec les essences suivantes :

Quercus ilex (chênes verts), Quercus petraea (chêne sessile), Quercus pyrenaica (chêne tauzin), Acer campestre (érable champêtre), Buxus sempervirens (buis), Crataegus laevigata (aubépine blanche), Crataegus monogyna (aubépine monogyne), Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Frangula alnus (bourdaine), Ligustrum vulgare (troène commun), Prunus spinosa (prunellier), Pyrus cordata (poirier à feuilles en cœur), Pyrus pyraster (poirier commun), Poiriers fruitiers, Pommiers fruitiers, Pruniers fruitiers, Rosa canina (églantier), Sorbus torminalis (alizier torminal), Ulex europaeus (ajonc), Viburnum lantana (viorne lantane), Viburnum opulus (viorne aubier), Carpinus betulus (charme), Corylus avellana (noisetier), Ilex aquifolium (houx), Cornus sanguinea (cornouiller sanguin), Mespilus germanica (néflier), Prunus avium (merisier), Sambucus nigra (sureau noir), Tilia cordata (tilleul à petites feuilles), Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles, Ulmus minor (orme en variétés résistantes à la graphiose type « Lutèce » Nanguen ou « Vada » Wanoux), Salix atrocinerea (saule roux), Salix caprea (saule marsault), Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie), Castanea sativa (châtaignier).

ARTICLE ZB 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZB 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

II C/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS

Les secteurs naturels et forestiers correspondent comprennent les secteurs :

- **ZN1 :** correspondant aux espaces naturels bâtis et non bâtis de la Vallée de la Sèvre Nantaise et ses vallons connexes.
- **ZN2 :** correspondant aux coteaux et thalweg de la Vallée de la Sèvre Nantaise, en façade urbaine de Mortagne-sur-Sèvre.
- **ZN3 :** correspondant aux écarts.

SECTEUR ZN1

Le secteur **ZN1** correspond aux espaces naturels bâtis et non bâtis de la vallée de la Sèvre nantaise et de ses vallons connexes.
La vallée de La Sèvre Nantaise est la colonne vertébrale de la commune, correspondant à un lien physique, paysager qui forme une coulée verte structurante. C'est également un lieu historique (activité industrielle intense au XIXème siècle : anciens moulins et tanneries, exploitations agricoles, habitats groupés ou isolés).
En raison de son caractère essentiellement naturel et du rôle qu'il joue dans la préservation des équilibres de l'écosystème, les nouvelles constructions et les extensions doivent y être fortement limitées et leurs aspects extérieurs doivent respecter les caractères patrimoniaux des lieux.

> RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE ZN1

ARTICLE ZN1_1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...), ainsi que les extensions limitées du bâti existant, ou les bâtiments agricoles, sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, par l'utilisation de formes, de volumes, d'emprises bâties, de couleurs, de matériaux, en cohérence avec les bâtiments existants dans ce secteur.

ARTICLE ZN1_3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1_8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> **Pour les constructions existantes**, deux cas :

• soit elles font l'objet d'un repérage par des hachures, et ce sont les préconisations du titre III du présent règlement qui s'appliquent, en fonction des cas,
• soit elles ne font pas l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations de l'article ZU2-11 du titre II qui s'appliquent.

> **Pour les extensions, et, pour les constructions neuves** (hors bâtiments agricoles neufs), elles respecteront les prescriptions ci-après :

Sont interdits :

- Les toitures terrasses possédant des garde-corps en serrurerie,
- Les toitures terrasses dont la hauteur de l'acrotère dépasse l'égout de l'immeuble auquel son volume vient s'accoler,
- Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…
- Les plaques ondulées, les ouvrages en PVC, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition,
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre,
- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre.
- Le blanc pur
- La démolition des clôtures et des murs de soutènement en pierres

Est imposé :

- L'intégration des extensions par rapport aux immeubles du secteur. Cette intégration se fera principalement par :
    - La calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes des immeubles proches : les dimensions des nouvelles baies seront inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) des immeubles situés à proximité ; les nouvelles baies seront plus hautes que larges quand elles sont vues depuis les espaces publics, ou depuis le lit de la Sèvre,
    - La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle
    - Une hauteur d'égout maximum limitée à celle des bâtiments existants situés dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation,
- La conservation des clôtures et des murs de soutènement existants en pierre

Seront acceptés :

- Les vérandas si leurs profils et leurs chevrons montants, ainsi que leur couverture, sont de couleurs foncées.
- Des matériaux de finition des façades, de nature différente de celle des immeubles du secteur (bardages en bois par exemple), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois.

> **Pour les bâtiments agricoles neufs**

Est imposé :

- La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle,
- La réalisation de toitures à 2 pentes, d'au minimum 28% de pente,
- La fermeture d'au moins 3 des façades du bâtiment
- L'intégration des dispositifs techniques solaires de production d'énergie par l'obligation de traiter uniformément l'ensemble du plan de la couverture avec les panneaux solaires, d'utiliser des matériaux d'une couleur proche de celle des panneaux pour les jonctions entre panneaux et pour les ouvrages d'étanchéité et de finitions,
- L'utilisation de couleurs neutres, non vives, d'une tonalité foncée. La tonalité de la couverture sera plus foncée que celle des façades.

> **Pour tout le secteur : est interdit dans les « zones de vues »:**

- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie,

> **Règles générales paysagères**

Les sols et rochers doivent être maintenus en l'état, excepté dans le cas de risque d'éboulement mettant en péril la sécurité des biens et des personnes.

Dans le cadre d'un besoin de renouvellement des boisements, la plantation se fera avec les espèces suivantes :

- Coteaux exposés sud :

Quercus ilex, Quercus petraea, Quercus pyrenaica, Acer campestre, Buxus sempervirens, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Pyrus cordata, Pyrus pyraster, Rosa canina, Sorbus torminalis, Ulex europaeus, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Prunus mahaleb.

- Coteaux exposés nord :

Quercus robur, Carpinus betulus, Corylus avellana, Ilex aquifolium, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Mespilus germanica, Prunus avium, Prunus spinosa, Pyrus pyraster, Sambucus nigra, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus minor (variétés résistantes à la graphiose type Lutèce Nanguen), Viburnum opulus.

Sont interdites :

- Les nouvelles voiries d'accès véhicules en enrobé

Sont autorisés :

- Pour les bois hors Espaces Boisés Classés du Plan Local d'Urbanisme, la coupe et l'abattage des arbres sont autorisés pour les essences suivantes :
  Robinier faux-acacia, épicéa et autres conifères, lauriers palmes, ailantes, bambous, amorpha.
  La plantation de ces espèces est interdite afin d'éviter de banaliser le coteau et d'introduire des essences invasives.
- Les coupes d'exploitation de branches pour l'entretien des arbres têtards sont autorisées, ainsi que le recepage de la strate de taillis arbustif (type noisetier, troènes, ronces, cornouillers,…).

> Règles supplémentaires applicables en fond de vallée de la Sèvre Nantaise et ses vallons connexes

L'ensemble des haies, boisements naturels, arbres isolés et des ripisylves ne peut être abattu, sauf dans le cas de sujets malades ou présentant un risque de propagation de maladies ou d'instabilité des berges. Le propriétaire devra justifier par un diagnostic sanitaire ou de berge, avant la coupe et l'abattage.
Les végétaux de remplacement sont les espèces suivantes :
Salix atrocinerea (saule roux), Salix viminalis (osier des vanniers), Salix alba (saule blanc), Salix caprea (saule marsault), Salix fragilis (saule fragile), Juglans regia (noyer commun), Corylus avellana (noisetier), Crataegus laevigata (aubépine blanche), Crataegus monogyna (aubépine monogyne), Ligustrum vulgare (troène commun), Quercus petraea (chêne sessile), Quercus robur (chêne pédonculé).

Cette règle n'est pas applicable spécifiquement aux aulnes et grands arbustes, type noisetiers ou saules de berge, qui nécessitent un recépage régulier pour maintenir leur vigueur, limiter la déstabilisation des berges par chablis et les points durs hydrauliques. Cependant leur arrachage est interdit.

Est interdite :

- La plantation de nouveaux boisements en fond de vallée, afin de maintenir sa transparence.

.

ARTICLE ZN1 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN1 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

SECTEUR ZN2

Le secteur **ZN2** correspond aux coteaux et thalweg de la vallée de la Sèvre Nantaise en façade urbaine de Mortagne-sur-Sèvre. La façade du bourg de Mortagne, côté Sèvre, fait partie de l'image emblématique de la ville. C'est pourquoi, sa préservation et sa mise en valeur sont essentielles d'un point de vue identitaire.

> RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE ZN2

ARTICLE ZN2 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...), ainsi que les extensions limitées du bâti existant, ou les bâtiments agricoles, sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, par l'utilisation de formes, de volumes, d'emprises bâties, de couleurs, de matériaux, en cohérence avec les bâtiments existants dans ce secteur.

ARTICLE ZN2 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> **Pour les constructions existantes**, deux cas :

• soit elles font l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations du titre III du présent règlement qui s'appliquent, en fonction des cas,
• soit elles ne font pas l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations de l'article ZU2-11 du titre II qui s'appliquent.

> **Pour les extensions et pour les constructions neuves**, elles respecteront les prescriptions ci-après :

Sont interdits :

- Les toitures terrasses possédant des garde-corps en serrurerie,
- Les toitures terrasses dont la hauteur de l'acrotère dépasse l'égout de l'immeuble auquel son volume vient s'accoler,
- Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…
- Les plaques ondulées, les ouvrages en PVC, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition,
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre,
- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre.
- Le blanc pur
- La démolition des clôtures et des murs de soutènement en pierres

Est imposé

- L''intégration des extensions par rapport aux immeubles du secteur. Cette intégration se fera principalement par :
    - La calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes des immeubles proches : les dimensions des nouvelles baies seront inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) des immeubles situés à proximité ; les nouvelles baies seront plus hautes que larges quand elles sont vues depuis les espaces publics, ou depuis le lit de la Sèvre,
    - La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle
    - Une hauteur d'égout maximum limitée à celle des bâtiments existants situés dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation,
- La conservation des clôtures et des murs de soutènement existants en pierre,
- La reconduction des matériaux traditionnels de couverture

Seront acceptés :

- Les vérandas si leurs profils et leurs chevrons montants, ainsi que leur couverture, sont de couleurs foncées.

- Des matériaux de finition des façades, de nature différente de celle des immeubles du secteur (bardages en bois par exemple), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois.

> **Pour tout le secteur : est interdit dans les « zones de vues »:**

- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie,

> **Règles générales paysagères**

Les sols et rochers doivent être maintenus en l'état, excepté dans le cas de risque d'éboulement mettant en péril la sécurité des biens et des personnes.
Les murs et murets existants en pierre naturelle sont protégés. En cas d'écroulement accidentel, ils doivent être reconstruits à l'identique : murs de pierres sèches, murs cyclopéens avec joints à base de chaux/sable ou argile, mur en pierres enduits traditionnels à base de chaux et sable beige. Les couronnements font partie du mur et doivent être en tuile en terre cuite canal ou en pierre sèche granitique de pays ou jointoyées à base de mortier de chaux ou ciment blanc.
La plantation des jardins en terrasse est libre dans la mesure où elle respecte les règles de hauteur des arbres de haut-jet.

Sont interdites :

- Les nouvelles voiries d'accès véhicules en enrobé
- La plantation de nouveaux boisements en fond de vallée, afin de maintenir sa transparence et son caractère paysager
- Les plantations d'arbres de haute tige dont la taille est supérieure à 7 mètres sur les espaces de les jardins de terrasse et de fond de vallée, afin d'éviter de multiplier des écrans et d'apporter une alternance paysagère par rapport aux boisements existants.

> **Règles applicables aux coteaux**

Pour l'ensemble des boisements protégés, la plantation des essences d'arbres de la liste suivante est autorisée :
Cedrus libanii, Pinus nigra laricio var. corsicana et Pinus nigra laricio var. calabrica, Phillyrea sp, Pinus pinea, Taxus baccata, Quercus ilex, Quercus petraea, Quercus pyrenaica, Acer campestre, Buxus sempervirens, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Prunus dulcis, Pyrus cordata, Pyrus pyraster, Sorbus torminalis, Prunus mahaleb.
Cette plantation ne doit être mono spécifique mais mélangée aux essences locales. Cette autorisation renforce l'utilisation ancienne de ces coteaux en marge de l'urbanisation comme parc d'agrément.

> **Pour les bois hors Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme :**

Est autorisé :

- L'abattage des arbres, excepté pour les arbres protégés, mentionnés sur le plan de zonage du PVAP. Cette possibilité permet notamment de dégager l'éperon du château de Mortagne sur Sèvre et de retrouver d'identité ancienne de coteau rocheux au niveau de la façade urbaine.

Est interdite :

- La plantation des espèces suivantes, afin d'éviter de banaliser le coteau et d'introduire des essences invasives :
  Robinier faux-acacia, épicéa et autres conifères excepté les essences mentionnées en annexe, lauriers palmes, ailantes, bambous, amorpha.

> Règles supplémentaires applicables en fond de Vallée de la Sèvre Nantaise

Est autorisé :

- La coupe et l'abattage des arbres et le recepage des arbustes de ripisylves (type noisetier, ronces, troènes, cornouillers, …) sont autorisés.
- Les coupes d'exploitation de branches pour l'entretien des arbres têtards.

Est interdit :

- L'arrachage des arbres et haies de ripisylves, pour éviter de déstabiliser les berges.
- La coupe du tronc, de la tête et l'abattage des arbres formés en têtards.

ARTICLE ZN2 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN2 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

SECTEUR ZN3

Le secteur ZN3 correspond aux écarts bâtis répartis sur le territoire communal.
Outre le bourg le territoire communal est caractérisé par un habitat rural ancien, dispersé sous forme de hameaux ou écarts. Ils sont encore peu atteints par une urbanisation récente et il s'agit, en les intégrant au périmètre du PVAP de leur permettre à la fois une protection et une mise en valeur (réhabilitation, reconversion) raisonnées. C'est le cas, par exemple, des écarts tels que : le Plessis, Corniou, la Charlotière, les Naudières …

> RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE ZN3

ARTICLE ZN3_1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...), ainsi que les extensions limitées du bâti existant, ou les bâtiments agricoles, sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, par l'utilisation de formes, de volumes, d'emprises bâties, de couleurs, de matériaux, en cohérence avec les bâtiments existants dans ce secteur.

ARTICLE ZN3_3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3_8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3 11
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

> **Pour les constructions existantes**, deux cas :

• soit elles font l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations du titre III du présent règlement qui s'appliquent, en fonction des cas,
• soit elles ne font pas l'objet d'un repérage par des hachures et ce sont les préconisations ci-après qui s'appliquent.

> **Pour les extensions, les modifications de bâtiments existants, et, pour les constructions neuves** (hors bâtiments agricoles neufs), elles respecteront les prescriptions ci-après :

Sont interdits :

- Les toitures terrasses possédant des garde-corps en serrurerie,
- Les toitures terrasses dont la hauteur de l'acrotère dépasse l'égout de l'immeuble auquel son volume vient s'accoler,
- Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…
- Les plaques ondulées, les ouvrages en PVC, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition,
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre,
- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics, y compris depuis le lit de la Sèvre.
- Le blanc pur
- La démolition des clôtures et des murs de soutènement en pierres

Est imposé

- L''intégration des extensions et des nouvelles constructions par rapport aux immeubles du secteur. Cette intégration se fera principalement par :
  - La calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes des immeubles proches : les dimensions des nouvelles baies seront inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) des immeubles situés à proximité ; les nouvelles baies seront plus hautes que larges quand elles sont vues depuis les espaces publics, ou depuis le lit de la Sèvre,
  - La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle
  - Une hauteur d'égout maximum limitée à celle des bâtiments existants situés dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation,
- La conservation des clôtures et des murs de soutènement existants en pierre

Seront acceptés :

- Les vérandas si leurs profils et leurs chevrons montants, ainsi que leur couverture, sont de couleurs foncées.
- Des matériaux de finition des façades, de nature différente de celle des immeubles du secteur (bardages en bois par exemple), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois.

> **Pour les bâtiments agricoles neufs**

Est imposé :

- La réalisation de bâtiments de formes simples dont le plan s'apparente à un rectangle,
- La réalisation de toitures à 2 pentes, d'au minimum 28% de pente,
- La fermeture d'au moins 3 des façades du bâtiment
- L'intégration des dispositifs techniques solaires de production d'énergie par l'obligation de traiter uniformément l'ensemble du plan de la couverture avec les panneaux solaires, d'utiliser des matériaux d'une couleur proche de celle des panneaux pour les jonctions entre panneaux et pour les ouvrages d'étanchéité et de finitions,
- L'utilisation de couleurs neutres, non vives, d'une tonalité foncée. La tonalité de la couverture sera plus foncée que celle des façades.

> **Pour tout le secteur : est interdit dans les « zones de vues »:**

- La pose de dispositifs techniques solaires, ou éoliens, de production d'énergie,

> **Règles générales paysagères**

Les sols et rochers doivent être maintenus en l'état, excepté dans le cas de risque d'éboulement mettant en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les murs et murets existants en pierre naturelle sont protégés. En cas d'écroulement accidentel, ils doivent être reconstruits à l'identique : murs de pierres sèches, murs cyclopéens avec joints à base de chaux/sable ou argile, mur en pierres enduits traditionnels à base de chaux et sable beige. Les couronnements font parties du mur et doivent être en tuile en terre cuite canal ou en pierre sèche granitique de pays ou jointoyées à base de mortier de chaux ou ciment blanc.

Sont interdites :

- Les nouvelles voiries d'accès véhicules en enrobé, de plus de 3,50m

ARTICLE ZN3 12
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3 13
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la règle du PLUi selon la zone concernée par le projet.

ARTICLE ZN3 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

TITRE III
RÈGLEMENTATION PAR ÉLÉMENT REPÉRÉ

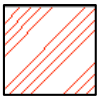
LEGENDE DES ELEMENTS REPERES

> Les éléments architecturaux

1/ Monument historique (protection non modifiée par le PVAP)



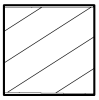
2/ Les immeubles remarquables protégés au titre du PVAP (repérés par des hachures triples rouges obliques au niveau du plan de zonage)



3/ Les immeubles d'intérêt protégés au titre du PVAP (repérés par des hachures simples rouges obliques au niveau du plan de zonage)



4/ Les immeubles d'accompagnement protégés au titre de l'AVAP



5/ Les immeubles à insérer dans les secteurs ZU1 du PVAP



6/ Les éléments du petit patrimoine à protéger au titre du PVAP

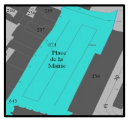
- détails remarquables ou éléments de mémoire
- puits, fontaines
- grilles
- calvaires, arceaux
- murs

5/ Les façades historiques à restituer dans leur état d'origine au titre du PVAP

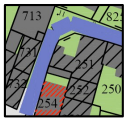


> Les éléments urbains

1/ Les places protégées au titre du PVAP



2/ Les venelles et ruelles protégées au titre du PVAP

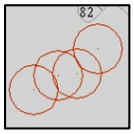


> Les éléments paysagers

1/ Les espaces boisés protégés au titre du PVAP



2/ Les arbres d'alignement protégés au titre du PVAP



3/ Les haies protégées au titre du PVAP



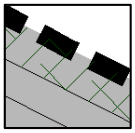
4/ Les arbres isolés protégés au titre du PVAP



5/ Les jardins ou parcs protégés au titre du PVAP



6/ Les espaces à planter protégées au titre du PVAP

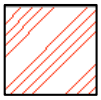


7/ Les points de vue protégés au titre du PVAP



III A/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

ARTICLE III A 1 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'IMMEUBLE REMARQUABLE SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Ces immeubles, représentant les éléments majeurs de l'histoire de Mortagne-Sur-Sèvre, sont considérés comme les témoins vivants du patrimoine de la Commune, tant pour leurs caractéristiques morphologiques (car comportant des éléments originels de l'histoire du bâti, de l'histoire de la ville et de son évolution), que pour leurs valeurs d'usages du passé qui transparaissent aujourd'hui dans leurs typologies. De styles architecturaux non homogènes et de périodes de constructions diverses, ils constituent cependant des repères historiques majeurs dans l'évolution de la cité.

Ces immeubles ou parties d'immeuble sont dotés d'une servitude de conservation. Cette servitude porte sur l'ensemble des faces du volume (façades, pignons, toitures) dont la représentation en plan est hachurée en rouge sur les documents graphiques réglementaires du PVAP.

1.1- DISPOSITIONS GENERALES

POUR LES EXISTANTS

Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés.

Sont interdits :

• La démolition des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie (comportant des hachures rouges sur les plans), sauf les déposes des couvertures en vue de la réfection de celles-ci,
• La surélévation des toitures, sauf pour restituer un état antérieur connu,
• Les travaux de réalisation (ou de modifications) de percements sur les façades et les pignons, sauf pour restituer des dispositions antérieures connues,
• Le bouchement ou la transformation des soupiraux et des fenêtres destinées à éclairer les anciens ateliers de tisserands (caractérisées par un linteau en biais). Elles ne doivent ni être bouchées par de la maçonnerie, ni accueillir de dispositifs techniques (coffret de distribution d'énergie, boites à lettre, appareils de VMC ou de climatisation, etc…).
• L'installation de vérandas et la création de balcons
• La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie,
• La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf justification technique précise d'impossibilité de réception des ondes, dans ce cas, la parabole sera soit transparente, soit de couleur similaire à son support (terre cuite, ton pierre, ardoise, etc…)
• La pose de volets roulants extérieurs et les coffres de volet roulant visibles de l'extérieur même masqués par un lambrequin
• La pose de carrelage sur les emmarchements extérieurs en pierre,
• L'utilisation de matériaux en PVC, quel que soit l'ouvrage concerné.
• Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries de type « rénovation », posées en conservant les cadres dormants existants,

• Les impostes des portes d'entrée dont le vitrage est d'une forme demi-circulaire, sauf dans le cas de baies existantes en plein cintre.
• La présence, en façade, de canalisations de gaz, de cheminée et prise d'air de type « ventouse »,
• La présence, en façade ou en toiture, d'équipements techniques : climatiseurs, pompe à chaleur, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques,
• La présence, en façade, de boîte à lettre posée en applique, sauf impossibilité technique justifiée

Pourront être imposés :

• La restitution d'un l'état initial connu ou « retrouvé », lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements, ou, lors de découverte fortuite pendant le chantier,
• La reconstitution d'éléments d'architecture ou de modénature tels que moulures, frises, corniches, épis de faîtage, cheminées, charpente, éléments de couverture, sculptures, etc…, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale,
• La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de l'édifice, lors d'opération d'ensemble,
• La restitution des menuiseries extérieures originelles, et, celle des éléments architecturaux d'accompagnement tels les balcons, les ferronneries ou les emmarchements extérieurs.

Aspects extérieurs des constructions :

> Généralités

Les travaux de restauration devront, dans tous les cas, restituer des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.
Les matériaux devront être d'origine naturelle et mis en œuvre de manière traditionnelle, adaptée à la typologie des constructions.
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 d'aspect médiocre.

> Façades

Les murs de moellons en granit

Les façades sont généralement constituées par de larges surfaces enduites protégeant les murs en moellons ou en briques. Traditionnellement, ces enduits étaient réservés aux habitations et aux façades vues depuis les espaces publics.

La pierre ou la brique

La pierre locale (granit) est laissée apparente sur les chaînages d'angles, sur les encadrements des baies (pieds-droits, linteaux, appuis), et elle constitue les emmarchements d'accès au rez-de-chaussée. Elle est aussi utilisée pour la réalisation de corniches de rive et de bandeaux intermédiaires.
Les parties en pierre ou en briques destinées à être vues, chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, bandeaux, corniches, moulures, sculptures, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Leur nettoyage sera exécuté en recourant à des techniques douces (brossage, micro-gommage). Il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène.

Le remplacement des pierres ou des briques les plus abîmées sera effectué avec des pierres ou des briques de même type et de même nature que celles existantes. Les chaînages d'angle et les emmarchements extérieurs devront être réalisés avec des pierres entières.

Est interdit :
- le placage en parement de la pierre ou de la brique dans les angles saillants, si des pièces d'angles ne sont pas spécialement conçues pour réaliser le dessin des harpages.

Les enduits et les joints

Les enduits des parties courantes seront réalisés avec un mélange de chaux, majoritairement aérienne, mélangée avec du sable local. La granulométrie du sable de la couche de finition permettra de le talocher finement. Au préalable, l'enduit existant sera piqué et nettoyé.

La finition des enduits sera soit talochée, soit lavée ou encore brossée.

Les enduits doivent affleurer au nu des éléments en pierre ou en brique destinés à être vus (chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, bandeaux, corniches, moulures, sculptures). Cette disposition ne s'applique pas aux appareillages ou harpages prévus à l'origine en décor saillant.
Les enduits seront uniformes sur les parties courantes.

Est interdit :

- Il est interdit de laisser apparaître des pierres isolées dans les parties courantes, sauf éléments sculptés existant

> Couvertures

Le métal

Est interdit :

- Les couvertures en métal (zinc, cuivre, plomb, etc…)

La tuile

Les couvertures traditionnelles seront en tuile de terres cuite brun nuancé dite « tige de botte », tant pour la tuile de couvrant que pour celle de courant.

Les tuiles seront mises en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles : une tuile de couvrant + une tuile de courant séparées, faîtage et arêtier, tuile de rive demi-ronde et rives à double tuiles avec renvers, etc… Ces éléments seront scellés au mortier de chaux.

Est interdit :

- L'emploi de tuile de courant à fond plat

L'ardoise

L'ardoise sera maintenue pour les immeubles déjà couverts avec ce matériau. Dans ce cas, l'ardoise sera naturelle, posée à pureau droit et de dimensions adaptées à la pente de la toiture.

Les pentes des toitures

Les pentes existantes seront à conserver, sauf en cas de dispositions antérieures supposées en rapport avec la nature de l'immeuble et de sa couverture.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale, si elles sont autorisées, seront réalisées en zinc naturel, sans peinture.
Sont interdites :

- Les gouttières pendantes en présence d'une corniche en pierre moulurée, d'une corniche en briques ou d'une génoise, qui devront être cachées ou posées sur l'entablement.

Les souches de cheminées

Les souches de cheminée existante seront à conserver et à restaurer. Elles seront enduites avec le même enduit que celui de façade, sauf en cas de souches bâties en brique qui seront rejointoyées. La création de nouvelles souches de cheminée devra utiliser les mêmes principes de finition. Ces nouvelles souches seront situées à proximité de l'axe du faîtage principal. Elles devront être réalisées en brique vieillie, surmontées d'une collerette de brique de même nature

Les fenêtres de toit

Les fenêtres de toit originelles, de type tabatière traditionnelle, pourront être remplacées en conservant les dimensions et le type de pose de celles existantes.

Les fenêtres de toit de grandes dimensions ou autres que les tabatières traditionnelles ne seront pas autorisées.

Pour celles autorisées elles devront être limitées à 55X78 cm du côté visible de l'espace public et à 78X98 cm sur les parties arrières non visibles de l'espace public.

Toutes les fenêtres de toit seront intégrées dans le plan de toiture, avec encastrement complet au nu de la couverture. Elles seront axées sur les travées principales des façades et limitées à une seule fenêtre par travée.

Les stores extérieurs en saillie de la fenêtre sont interdits.

Les lucarnes

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

> Percements

Les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées. Les nouveaux percements sont interdits, sauf pour restituer un état antérieur connu. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice ou de leurs dispositions originelles (pierres, briques, enduits).

> Menuiseries et serrureries

Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront exclusivement en bois peint. Les profils des bois, pour les dormants et les ouvrants devront respecter les dimensions et le style traditionnel régional. La partie vue des dormants (cochonnet), en tableaux et en dessous du linteau, sera mince. Les éléments vitrés seront recoupés avec des petits-bois placés à l'extérieur des vitrages, l'usage de petit-bois inclus dans le vitrage est proscrit. Le découpage des vitrages formera des carreaux plus hauts que larges. Les jets d'eau et appuis seront arrondis.

Dans le cas de mise en œuvre de double ou de triple vitrage, des bandes intercalaires noires seront disposées dans le vitrage en suivant les dessins des petits-bois.

Les petits-bois seront embrevés, à coupe d'onglet dans la menuiserie.

Les portes et les fenêtres anciennes présentant un intérêt patrimonial devront être restaurées. Dans le cas d'une nécessité de changement, elles seront restituées à l'identique de l'existant, sans modification de style ou d'époque, les profils seront reproduits exactement.

Est interdit :

- L'utilisation du PVC et de l'aluminium
- Les menuiseries de type « rénovation » venant se poser sur le dormant conservé,
- Les volets roulants et leurs coffres posés à l'extérieur, même masqués par un lambrequin décoratif

Les portes cochères ou les portes de service

Les portes cochères ou les portes de service seront en bois plein, à lames verticales, sans écharpes. Leurs ferrures seront peintes de la même couleur que la porte.

Est interdit :

- L'utilisation du PVC

Les contrevents

Si des contrevents en bois sont autorisés, les écharpes sont interdites. Ils seront composés de lames verticales assemblées avec des barres aux arêtes arrondies sans écharpes ou à clefs. Les pentures seront de la même couleur que les contrevents.

Sont interdits :

- Les contrevents repliables en totalité dans l'épaisseur du tableau

Les serrureries et les garde-corps

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

Les garde-corps neufs seront obligatoirement en acier peint, d'un dessin simple, avec une main courante en bois.

> Les réseaux et les éléments techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés et posséder une porte à enduire ou en bois à peindre, afin de les dissimuler.

Les câbles apposés en façades doivent être dissimulés ou regroupés en suivant une ligne de force architecturale de l'immeuble.

> Couleurs

• Enduits : la couleur des enduits respectera la couleur des vieux enduits de teinte beige soutenue ou ocrée.

• Couverture en tuile : de teinte « terre cuite » de tonalité rouge nuancée,

• Les contrevents ou les volets : ils seront peints d'un ton légèrement plus foncé que la couleur des menuiseries extérieures. Les ferrures seront peintes de la même couleur que le contrevent. Une homogénéité de couleur des menuiseries extérieures est imposée en tolérant cependant de légères nuances entre les éléments.

• Serrurerie et garde-corps : ils seront peints d'une couleur très foncée.

Sont interdits :

- La couleur blanche pour les menuiseries extérieures, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- La couleur blanche pour les volets ou contrevents, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- Le noir pur pour la serrurerie et les garde-corps, ainsi que les RAL suivantes : 9004, 9005, 9011, 9017

POUR LES EXTENSIONS AUX IMMEUBLES REMARQUABLES

Sont interdits :

• Les extensions ayant pour effet de masquer des dispositifs architecturaux qui caractérisent l'immeuble du patrimoine (fenêtres de tisserands, emmarchements extérieurs en pierres, dispositifs défensifs, etc…),

• Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…,

• Les tôles ondulées, les matériaux en PVC, les fibro-ciments, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition

• La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,

• La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,

• La pose de volets roulants extérieurs.

Sont imposés :

• L'obligation d'intégration par rapport à l'immeuble du patrimoine accolé existant. Cette intégration se fera par :

- le respect des hauteurs de ses façades, de ses pignons, de ses rives et de ses faîtages
- la prise en compte des directions majeures des lignes de faîtage et des lignes de rives,

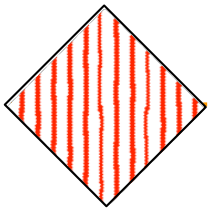
- la calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes de l'immeuble remarquable accolé : leurs dimensions doivent être inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) de l'immeuble du patrimoine accolé ; nouvelles baies plus hautes que larges.

• Le respect de toutes les prescriptions d'implantation et de hauteurs, particulières à chaque secteur du PVAP (Titre II), en fonction du secteur dans lequel elles sont situées.

Mise en oeuvre :

En raison de l'emprise réduite de ces extensions et du faible impact sur la perception de l'immeuble du patrimoine accolé, des matériaux de finition de nature différente de celle de l'immeuble remarquable accolé peuvent être acceptés (bois, enduits, etc…), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois. Des volumétries avec une écriture plus contemporaine pourront être acceptées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'immeuble repéré comme « immeuble du patrimoine remarquable », et qu'elles s'insèrent dans le cadre bâti environnant.

ARTICLE III A 2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'IMMEUBLE D'INTERET SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



DESCRIPTION DU TYPE

Ces immeubles ne possèdent pas toutes les caractéristiques typologiques des immeubles du patrimoine remarquable, car ils ont subi des altérations de leur typologie ou de leurs modénatures. Ils font cependant partie du patrimoine historique des secteurs du PVAP, et, à ce titre, ils participent au projet de mise en valeur du patrimoine pour l'intérêt historique et esthétique qu'ils transmettent. Pour ces immeubles, il est possible, après exécution de travaux adaptés, de leur redonner les caractéristiques des immeubles remarquables repérés précédemment.
Tous les immeubles ainsi repérés sont soumis aux prescriptions générales énumérées ci-dessous.

POUR LES EXISTANTS

Sont interdits :

- La démolition des constructions ou parties de constructions comportant des hachures rouge, sauf les déposes des couvertures pour la réfection de celles-ci,
- La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie, visibles depuis les espaces publics
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, visibles depuis les espaces publics
- La pose de carrelage sur les emmarchements extérieurs en pierre,
- L'utilisation de matériaux en PVC de couleur blanche.
- Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries de type « rénovation », posées en conservant les cadres dormants existants.
- La pose de volets roulants extérieurs,

Pourront être imposés :

- La restitution de l'état initial connu ou « retrouvé », lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements, ou, lors de découverte fortuite pendant le chantier,
- La reconstitution d'éléments d'architecture ou de modénature tels que moulures, frises, corniches, cheminées, charpente, éléments de couverture, sculptures, etc…, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale,
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de l'édifice, lors d'opération d'ensemble,
- La restitution de la forme des baies traditionnelles (plus hautes que larges), lors d'opération d'ensemble,
- La restitution des menuiseries extérieures originelles, et, celle des éléments architecturaux d'accompagnement tels les balcons, les ferronneries ou les emmarchements extérieurs.

Aspects extérieurs des constructions :

> Façades

Les murs

Les façades sont constituées par de larges surfaces enduites protégeant les murs en moellons de granit. La pierre locale (granite) ou la brique renforce les chaînages d'angles et les encadrements des baies (pieds-droits, linteaux, appuis). La brique est quelquefois utilisée en remplacement de la pierre pour les corniches de rives et les bandeaux intermédiaires. Le débord de la couverture est généralement amorti par des génoises, corniche en brique ou simplement à chevrons débordants.

La pierre ou la brique

Les parties en pierre ou en brique destinées à être vues, chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Le remplacement des pierres ou des briques les plus abîmées sera effectué avec des pierres ou des briques de même type et de même nature que celles originelles. Les chaînages d'angle et les emmarchements devront être réalisés avec des pierres ou des briques entières.

Est interdit :
- le placage en parement de la pierre ou de la brique dans les angles saillants, si des pièces d'angles ne sont pas spécialement conçues pour réaliser le dessin des harpages.

Les enduits et les joints

Les parties courantes des façades et des pignons seront :
- soit enduites.
- soit traitées à pierres vues avec rejointoiement des pierres au nu des têtes de pierres, pour des immeubles à simple rez-de-chaussée.

Les enduits et les joints seront réalisés avec de la chaux, majoritairement aérienne, mélangée avec du sable local. Au préalable, l'enduit existant sera piqué et nettoyé. Les finitions seront soit talochées, soit lavées ou encore brossées.

Les enduits doivent être au nu des éléments en pierre destinés à être vus (chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, bandeaux, corniches, moulures, sculptures). Les enduits seront uniformes sur les parties courantes.

Est interdit :
- Laisser apparaître des pierres isolées dans les parties courantes, sauf des éléments sculptés existants.

> Les couvertures

Le métal

Sont interdites :
- Les couvertures en métal (zinc, cuivre, plomb, etc …)

La tuile

Les couvertures traditionnelles sont en tuile dite « tige de botte », tant pour la tuile de couvrant que pour celle de courant.
Les tuiles seront mises en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles : une tuile de couvrant + une tuile de courant séparées, faîtage et arêtier, tuile de rive demi-ronde et rives à double tuiles avec renvers, etc… Ces éléments seront scellés au mortier de chaux.

Est interdit :
- L'emploi de tuile de courant à fond plat

L'ardoise

L'ardoise sera maintenue pour les immeubles déjà couverts avec ce matériau. Dans ce cas, l'ardoise sera naturelle, posée à pureau droit et de dimensions adaptées à la pente de la toiture.

Les pentes des toitures

Les pentes existantes seront à conserver, sauf en cas de dispositions antérieures supposées en rapport avec la nature de l'immeuble et de sa couverture.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale seront réalisées en zinc naturel, sans peinture. Les gouttières pourront être pendantes.

Les souches de cheminées

Les souches de cheminée existante seront à conserver et à restaurer. Elles seront enduites avec le même enduit que celui de façade, sauf en cas de souches bâties en brique qui seront rejointoyées. La création de nouvelles souches de cheminée devra utiliser les mêmes principes de finition. Ces nouvelles souches seront situées à proximité de l'axe du faîtage principal.

Les lucarnes

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

Les fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leurs dimensions soient modestes (55x78cm), et qu'elles soient alignées sur les lignes de forces de la composition des façades. Dans le cas de la pose de plusieurs fenêtres de toit, elles possèderont la même taille (plus haute que large) et elles s'aligneront entre-elles. La pose de fenêtres de toit doit permettre un encastrement complet au nu de la couverture.

> Les percements

Les dimensions des baies, des portes, des fenêtres, des soupiraux, des lucarnes doivent être maintenues ou restituées : plus hautes que larges. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice et de leurs dispositions originelles (pierres, briques, enduits, profils métalliques).

La calibration des baies créées sera en rapport avec les baies existantes de l'immeuble existant : leurs dimensions doivent être inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) de l'immeuble existant. Les nouvelles baies seront plus hautes que larges.

> Les menuiseries et serrureries

Les menuiseries extérieures

Les portes existantes, en bois, présentant un intérêt patrimonial devront être restaurées. Dans le cas d'une nécessité de changement, elles seront restituées à l'identique de l'existant, sans modification de style ou d'époque.

Les profils, pour les dormants et les ouvrants devront respecter les dimensions et le style traditionnel régional, et la partie vue des dormants, en tableaux et en linteau, ne dépassera pas 2cm. Les jets d'eau et les appuis auront une forme arrondie. Les éléments vitrés seront recoupés avec des petits-bois. Le découpage des vitrages formera des carreaux plus hauts que larges.

Est interdit :

- Les menuiseries extérieures de type « rénovation »
- L'usage de petit-bois inclus dans le vitrage,
- Les menuiseries en PVC

Les contrevents

Les contrevents seront en bois peints, battants vers l'extérieur, ou constitués de persiennes en bois ou métalliques repliables dans l'épaisseur du tableau.
Les contrevents en bois seront sans écharpes.

Est interdit :

- Les contrevents en PVC
- Les volets roulants extérieurs

Les serrureries et les garde-corps

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens ou de ferronnerie, devront être conservés et s'il y a lieu réparés.
Les garde-corps neufs seront obligatoirement en acier peint, d'un dessin simple, avec une main courante en bois.

Est interdit :

- Les éléments en PVC

> Les réseaux et les éléments techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- Les boîtes aux lettres posées en applique sur les murs
- Les coffrets d'alimentation et de comptage avec débord extérieur
- La présence de canalisation de gaz en façade, et, de cheminée et de prise d'air de type « ventouse »
- La présence, en façade, d'équipements techniques : climatiseurs, pompe à chaleur, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques, etc…

> Les colorations

• Enduits : la couleur des enduits respectera la couleur des vieux enduits de teinte beige soutenue ou ocrée.
• Couverture en tuile : de teinte « terre cuite » de tonalité rouge nuancée,
• Les contrevents ou les volets : ils seront peints d'un ton légèrement plus foncé que la couleur des menuiseries extérieures. Les ferrures seront peintes de la même couleur que le contrevent. Une homogénéité de couleur des menuiseries extérieures est imposée en tolérant cependant de légères nuances entre les éléments.
• Serrurerie et garde-corps : ils seront peints d'une couleur très foncée.

Sont interdits :

- La couleur blanche pour les menuiseries extérieures, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- La couleur blanche pour les volets ou contrevents, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- Le noir pur pour la serrurerie et les garde-corps, ainsi que les RAL suivantes : 9004, 9005, 9011, 9017

POUR LES EXTENSIONS

Sont interdits :

• Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…,
• Les tôles ondulées, les matériaux en PVC de couleur blanche, les fibro-ciments, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition
• La pose de volets roulants extérieurs,
• La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,
• La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,

Sont Imposés :

• L'obligation d'intégration par rapport à l'immeuble courant accolé existant. Cette intégration se fera par :
  - le respect des hauteurs de ses façades, de ses pignons, de ses rives et de ses faîtages
  - la prise en compte des directions majeures des lignes de faîtage et des lignes de rives,

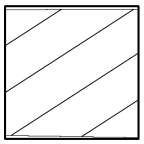
- la calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes de l'immeuble remarquable accolé : leurs dimensions sont inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) de l'immeuble existant accolé ; nouvelles baies seront plus hautes que larges.

• Le respect de toutes les prescriptions d'implantation et de hauteurs, particulières à chaque secteur du PVAP (Titre II) en fonction du secteur dans lequel elles sont situées.

Mise en œuvre :

En raison de l'emprise réduite de ces extensions et du faible impact sur la perception de l'immeuble du patrimoine accolé, des matériaux de finition de nature différente de celle de l'immeuble remarquable accolé peuvent être acceptés (bois, enduits, etc…), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois. Des volumétries avec une écriture plus contemporaine pourront être acceptées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'immeuble repéré comme « immeuble du patrimoine remarquable », et qu'elles s'insèrent dans le cadre bâti environnant.

ARTICLE III A 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'IMMEUBLE D'ACCOMPAGNEMENT SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Ces immeubles ne possèdent pas toutes les caractéristiques typologiques des immeubles du patrimoine d'intérêt, car ils ont subi des altérations de leur typologie ou de leurs modénatures. Ils font cependant partie de la continuité urbaine des secteurs de l'AVAP, et, à ce titre, ils participent à l'intérêt historique et esthétique des lieux. Pour ces immeubles, il est possible, après exécution de travaux adaptés, de leur redonner les caractéristiques des immeubles d'intérêt repérés précédemment.
Tous les immeubles ainsi repérés sont soumis aux prescriptions générales énumérées ci-dessous.

POUR LES EXISTANTS

Sont interdits :

- La démolition totale des constructions comportant des hachures noires.
- La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie, visibles depuis les espaces publics
- La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, visibles depuis les espaces publics
- La pose de volets roulants extérieurs, sauf si :
  - leurs coffres extérieurs sont masqués par des lambrequins décoratifs ou si les coffres sont intégrés à l'intérieur de la construction, et,
  - les coulisses latérales de guidage sont de la même coloration que les dormants des menuiseries extérieures ou de l'enduit des tableaux, et,
  - la couleur du volet est dans un ton proche de l'enduit de façade,
- La pose de carrelage sur les emmarchements extérieurs en pierre,
- L'utilisation de matériaux en PVC de couleur blanche.
- Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries de type « rénovation », posées en conservant les cadres dormants existants.

Est imposés :

- La restitution de l'état initial connu ou « retrouvé », lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements, ou, lors de découverte fortuite pendant le chantier,
- La reconstitution d'éléments d'architecture ou de modénature tels que moulures, frises, corniches, cheminées, charpente, éléments de couverture, sculptures, etc…, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale,
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de l'édifice, lors d'opération d'ensemble,
- La restitution de la forme des baies traditionnelles (plus hautes que larges), lors d'opération d'ensemble,
- La restitution des menuiseries extérieures originelles, et, celle des éléments architecturaux d'accompagnement tels les balcons, les ferronneries ou les emmarchements extérieurs.

Aspects extérieurs des constructions :

> Façades

Les murs

Les façades sont généralement constituées par de larges surfaces enduites protégeant les murs en moellons. La pierre locale (granite) ou la brique renforce les chaînages d'angles et les encadrements des baies (pieds-droits, linteaux, appuis). La brique est quelquefois utilisée en remplacement de la pierre pour les corniches de rives et les bandeaux intermédiaires. Le débord de la couverture est généralement amorti par des génoises, corniche en brique ou simplement à chevrons débordants.

La pierre ou la brique

Les parties en pierre ou en brique destinées à être vues, chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.
Le remplacement des pierres ou des briques les plus abîmées sera effectué avec des pierres ou des briques de même type et de même nature que celles originelles. Les chaînages d'angle et les emmarchements devront être réalisés avec des pierres ou des briques entières.

Est interdit :
- le placage en parement de la pierre ou de la brique dans les angles saillants, si des pièces d'angles ne sont pas spécialement conçues pour réaliser le dessin des harpages.

Les enduits et les joints

Les parties courantes des façades et des pignons seront :
- soit enduites.
- soit traitées à pierres vues avec rejointoiement des pierres au nu des têtes de pierres, pour des immeubles à simple rez-de-chaussée.

Les enduits et les joints seront réalisés avec de la chaux, majoritairement aérienne, mélangée avec du sable local. Au préalable, l'enduit existant sera piqué et nettoyé. Les finitions seront soit talochées, soit lavées ou encore brossées.

Les enduits doivent être au nu des éléments en pierre destinés à être vus (chaînage, harpage, linteaux, pieds-droits, appuis, emmarchements, bandeaux, corniches, moulures, sculptures). Les enduits seront uniformes sur les parties courantes.

Est interdit :
- Laisser apparaître des pierres isolées dans les parties courantes, sauf des éléments sculptés existants.

> Les couvertures

Le métal

Sont interdites :
- Les couvertures en métal (zinc, cuivre, plomb, etc …)

La tuile

Les couvertures traditionnelles sont en tuile dite « tige de botte », tant pour la tuile de couvrant que pour celle de courant.
Les tuiles sont mise en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles : faîtage et arêtier scellés à la chaux, tuile de rive demi-ronde et rives à double tuiles avec renvers, etc…

Est interdit :
- L'emploi de tuile de courant à fond plat

L'ardoise

L'ardoise sera maintenue pour les immeubles déjà couverts avec ce matériau. Dans ce cas, l'ardoise sera naturelle, posée à pureau droit et de dimensions adaptées à la pente de la toiture.

Les pentes des toitures

Les pentes existantes seront à conserver, sauf en cas de dispositions antérieures supposées en rapport avec la nature de l'immeuble et de sa couverture.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale seront réalisées en zinc naturel, sans peinture. Les gouttières pourront être pendantes.

Les souches de cheminées

Les souches de cheminée existante seront à conserver et à restaurer. Elles seront enduites avec le même enduit que celui de façade, sauf en cas de souches bâties en brique qui seront rejointoyées. La création de nouvelles souches de cheminée devra utiliser les mêmes principes de finition. Ces nouvelles souches seront situées à proximité de l'axe du faîtage principal.

Les lucarnes

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

Les fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leurs dimensions soient modestes (55x78cm), et qu'elles soient alignées sur les lignes de forces de la composition des façades. Dans le cas de la pose de plusieurs fenêtres de toit, elles possèderont la même taille (plus haute que large) et elles s'aligneront entre-elles. La pose de fenêtres de toit doit permettre un encastrement complet au nu de la couverture.

> Les percements

Les dimensions des baies, des portes, des fenêtres, des soupiraux, des lucarnes doivent être maintenues ou restituées : plus hautes que larges. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice et de leurs dispositions originelles (pierres, briques, enduits, profils métalliques).

La calibration des baies créées sera en rapport avec les baies existantes de l'immeuble existant : leurs dimensions doivent être inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) de l'immeuble existant. Les nouvelles baies seront plus hautes que larges.

> Les menuiseries et serrureries

Les menuiseries extérieures

Les portes existantes, en bois, présentant un intérêt patrimonial devront être restaurées. Dans le cas d'une nécessité de changement, elles seront restituées à l'identique de l'existant, sans modification de style ou d'époque.

Les profils, pour les dormants et les ouvrants devront respecter les dimensions et le style traditionnel régional, et la partie vue des dormants, en tableaux et en linteau, ne dépassera pas 2cm. Les jets d'eau et les appuis auront une forme arrondie. Les éléments vitrés seront recoupés avec des petits-bois. Le découpage des vitrages formera des carreaux plus hauts que larges.

Est interdit :

- L'usage de petit-bois inclus dans le vitrage

Les contrevents

Les contrevents seront en bois peints, battants vers l'extérieur, ou constitués de persiennes en bois ou métalliques repliables dans l'épaisseur du tableau.
Les contrevents en bois seront sans écharpes.

Les serrureries et les garde-corps

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens ou de ferronnerie, devront être conservés et s'il y a lieu réparés.
Les garde-corps neufs seront obligatoirement en acier peint, d'un dessin simple, avec une main courante en bois.

> Les réseaux et les éléments techniques

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- Les boîtes aux lettres posées en applique sur les murs
- Les coffrets d'alimentation et de comptage avec débord extérieur
- La présence de canalisation de gaz en façade, et, de cheminée et de prise d'air de type « ventouse »
- La présence, en façade, d'équipements techniques : climatiseurs, pompe à chaleur, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques, etc…

> Les colorations

• Enduits : la couleur des enduits respectera la couleur des vieux enduits de teinte beige soutenue ou ocrée.
• Couverture en tuile : de teinte « terre cuite » de tonalité rouge nuancée,
• Les contrevents ou les volets : ils seront peints d'un ton légèrement plus foncé que la couleur des menuiseries extérieures. Les ferrures seront peintes de la même couleur que le contrevent. Une homogénéité de couleur des menuiseries extérieures est imposée en tolérant cependant de légères nuances entre les éléments.
• Serrurerie et garde-corps : ils seront peints d'une couleur très foncée.

Sont interdits :

- La couleur blanche pour les menuiseries extérieures, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- La couleur blanche pour les volets ou contrevents, ainsi que les teintes RAL suivantes : 9003, 9010 et 9016
- Le noir pur pour la serrurerie et les garde-corps, ainsi que les RAL suivantes : 9004, 9005, 9011, 9017

POUR LES EXTENSIONS

Sont interdits :

• Les matériaux visibles non destinés à rester apparents : agglos de béton non enduits, carreaux de plâtre, briques courantes de construction non enduites, etc…,
• Les tôles ondulées, les matériaux en PVC de couleur blanche, les fibro-ciments, et d'une manière générale, les matériaux imitant un autre matériau de finition
• La pose de dispositifs techniques solaires ou éoliens de production d'énergie, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,
• La pose de dispositifs techniques de réception des ondes, de type parabole, sauf intégration complète à l'ouvrage et indécelable depuis les espaces publics,

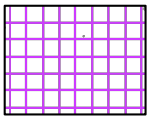
Sont Imposés :

• L'obligation d'intégration par rapport à l'immeuble courant accolé existant. Cette intégration se fera par :
  - le respect des hauteurs de ses façades, de ses pignons, de ses rives et de ses faîtages
  - la prise en compte des directions majeures des lignes de faîtage et des lignes de rives,
  - la calibration des baies créées en rapport avec les baies existantes de l'immeuble remarquable accolé : leurs dimensions sont inférieures à la plus grande des baies (hors porte cochère ou charretière) de l'immeuble existant accolé ; nouvelles baies seront plus hautes que larges.
• Le respect de toutes les prescriptions d'implantation et de hauteurs, particulières à chaque secteur du PVAP (Titre II) en fonction du secteur dans lequel elles sont situées.

Mise en œuvre :

En raison de l'emprise réduite de ces extensions et du faible impact sur la perception de l'immeuble du patrimoine accolé, des matériaux de finition de nature différente de celle de l'immeuble remarquable accolé peuvent être acceptés (bois, enduits, etc…), si le cumul de leur surface est inférieur à 30% de la surface des autres façades situées dans l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation. La couleur de ces matériaux devra être soutenue ou de teinte naturelle pour le bois. Des volumétries avec une écriture plus contemporaine pourront être acceptées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'immeuble repéré comme « immeuble du patrimoine remarquable », et qu'elles s'insèrent dans le cadre bâti environnant.

ARTICLE III A 62- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'IMMEUBLE A INTEGRER SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Ce sont des immeubles situés dans le secteur ZU1 :

- qui ont été construits — ou modifier fortement — à une date récente (après 1950), ou,
- qui ont été construits à une date antérieure à 1950 et situés en cœur d'îlots, potentiellement visibles depuis l'espace public (en cas de démolition des éléments qui les masquent)

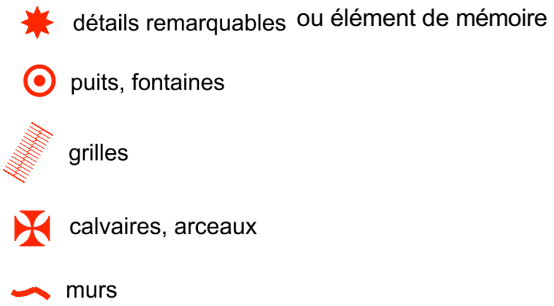
et/ou,

- qui possèdent des éléments et/ou des dispositifs architecturaux non conformes aux prescriptions du secteur ZU1

En raison de leur présence dans le secteur urbain historique (ZU1) et à cause de leur impact sur la qualité esthétique de l'ensemble urbain, leur modification ou leur suppression doivent être surveillées pour qu'ils évoluent vers une qualité esthétique assimilable aux autres édifices du secteur.
Leur transformation pour intégrer toutes les prescriptions du secteur ZU1 est nécessaire, et les projets de rénovation, de réhabilitation, d'extension, de modification ou d'entretien devront participer à cette mise en conformité.
Pour certains d'entre eux cependant, leur évolution pourra aller jusqu'à un possible remplacement ou à une reconstruction complète.
Lors de demande d'autorisation de travaux sur les parcelles qui les contiennent, il pourra être imposé leur mise en conformité et/ou la suppression des éléments non conformes, avant réalisation des travaux principaux objet de la demande d'autorisation.

Pour ces Immeubles à Intégrer, leurs caractéristiques constructives et leur aspect extérieur ne peuvent pas trouver de dénominateur commun, en raison de leur diversité de taille, de leur différente date de construction, et de leur disparate destination. Il ne peut donc pas être préconisé de règles particulières à cette catégorie d'immeubles, sauf celles édictées dans le règlement du secteur ZU1.
Ainsi, ces immeubles devront respecter toutes les prescriptions édictées pour le secteur ZU1, au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE III A 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE PETIT PATRIMOINE INTERESSANT SITUE DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Sont interdits :

- La démolition ou la destruction des éléments intéressants repérés par les symboles,
- La démolition complète des murs de clôtures repérés,
- La dépose des grilles et des portails en serrurerie repérés,
- La pose en applique d'éléments contemporains : boîtes à lettre,

Pourront être autorisés :

- La restitution de l'état initial connu ou « retrouvé », lors de la demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements, ou, lors de découverte fortuite pendant le chantier,
- La reconstitution d'éléments d'architecture ou de modénature tels que portes et portails, éléments de couronnement, sculptures, etc…, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur des éléments du petit patrimoine,
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité architecturale de ces éléments du petit patrimoine,

Mise en œuvre :

- Restauration/restitution des dispositions originelles, lors de l'exécution des travaux, par la mise en œuvre de matériaux traditionnels – pierre régionale (ou ayant des caractéristiques proches de la pierre régionale) ou briques ; enduits à la chaux aérienne ; menuiseries en bois ; etc…– exécutée avec des techniques traditionnelles,

Les murs et murets de clôtures seront entretenus et leurs hauteurs originelles maintenues. Les pierres de parements et les couronnements seront en granit. En zone ZU1 et ZU2, les joints de pierre seront rejointoyés et le mortier de pose sera constitué d'un mélange de chaux aériennes et de sables locaux. En zone ZN1, ZN2, ZN3, les moellons pourront être montés sans joints apparents.

Des percements pourront être acceptés dans ces murs à condition que leur largeur n'excède pas la hauteur du mur de clôture existant. Des pierres en harpage constitueront les piliers de finition de part et d'autre des baies créées. Ils pourront dépasser le couronnement du mur de clôture de la hauteur d'une pierre massive. Les couronnements de ces piliers seront en pierre massive.
Les portes ou portails seront en bois à lames verticales et ils ne dépasseront pas la hauteur des piliers.

Les grilles et les portails en serrurerie seront entretenus et/ou remplacés à l'identique.

ARTICLE III A 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE FAÇADE A RESTITUER SITUE DANS LE PERIMETRE DU PVAP

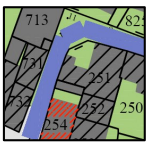


Les constructions existantes repérées sur les plans des secteurs par des denticules rouges dessinés au devant de leur façade située sur la rue, comportent des dispositifs historiques ou architecturaux repérés au titre du patrimoine (composition générale de la façade, éléments de modénature, rythmes et proportions des percements, éléments de fermeture des baies, etc…) qui ont été dénaturés ou modifiés lors de travaux divers. Ces constructions présentent cependant un intérêt historique pour le projet de mise en valeur du patrimoine.

Lors de nouveaux travaux sur les constructions ainsi repérées, le retour à un état originel sera à obtenir par l'application des règles contenues dans l'article III A 2 du présent titre.

III B/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS URBAINS

ARTICLE III B 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS URBAINS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE VENELLES OU RUELLES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



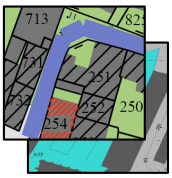
Revêtements de sol et matériaux :

Le traitement de surface des sols des venelles et ruelles et des cours ou communs associés doit être réalisé en matériaux naturels : pavage en pierre naturelle sur lit de sable, galets, stabilisé renforcé

Niveaux et profils :

Les niveaux et profils des venelles et ruelles maintiendront leur caractère d'origine sauf stricte impossibilité technique et travaux liés à la mise en accessibilité de l'espace public.

ARTICLE III B 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS URBAINS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE PLACES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Règles générales :

Les imitations de matériaux sont interdites.
Les plantations seront effectuées en pleine terre

Trottoirs :

Lorsqu'il y a réalisation de bordures de trottoirs, ces dernières sont réalisées en pierre massive (granit).
Les trottoirs ne doivent pas présenter de bordures biaises. Seules les bordures verticales sont acceptées.

Traitement de sol :

Les pieds de façade des entrées de bâtiments publics seront matérialisés par des revêtements de sol et des matériaux particuliers : matériaux nobles. Toute imitation de matériau est proscrite.

Relation des commerces avec l'espace public :

Dans le cas d'implantation de plusieurs terrasses extérieures, l'aménagement devra être concerté et global. Le choix du mobilier s'opèrera dans des gammes proches en style et en couleur.
Le mobilier des terrasses doit rester simple et uniforme (ne pas multiplier les modèles de table ou de chaises). Les parasols seront également uniformes.
Deux couleurs maximum pour ce mobilier de terrasse doivent être utilisées par établissement. Ces couleurs doivent respecter la gamme ….
Le mobilier de terrasse devra impérativement être amovible.

> Les terrasses couvertes :

Les terrasses couvertes (de type vérandas ; hors parasols et stores bannes) sur l'espace public (bars / restaurants) sont interdites sauf dans le cas de projet global d'aménagement d'un espace public ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
L'installation des terrasses est obligatoirement soumise à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.
Dans tous les cas, les terrasses doivent laisser libre un cheminement piéton d'1.40m minimum (règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite) en pied d'immeuble.

> Les bannes :

L'installation de bannes doit être justifiée par une gêne de l'ensoleillement. Les couleurs de ces derniers doivent respecter la couleur de la devanture concernée et être unies.
Les bannes doivent être rectilignes et non « en corbeille ».
Les bannes fixes sont interdites.
Toute publicité est interdite sur ces bannes. Si cela s'avère nécessaire pour des raisons de visibilité, seul le nom ou la raison sociale de l'activité peut être indiquée sur la partie tombante du store (lambrequin).
Si la surface d'espace public à recouvrir est importante, des parasols seront utilisés. La banne ne doit pas se projeter à plus de 2m de la façade et s'étendre sur toute la largeur de celle-ci : la largeur devra régner avec celle ces ouvertures de la vitrine.

> Etals et terrasses :

A l'exception des jours de marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins excepté pour certains types de commerces (fleuriste, …) avec concertation et autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.
Les couleurs des étals doivent respecter la gamme prescrite et être en cohérence avec le coloris des menuiseries du bâtiment concerné.

> Mobilier urbain :

Celui-ci sera à regrouper autant que possible sur un même site.

Pour le mobilier et la signalétique, une cohérence au niveau des matériaux utilisés doit être trouvée. Les matériaux nobles seront privilégiés (matériaux naturels).

Il sera limité au strict nécessaire et disposé à distance des architectures et perspectives intéressantes

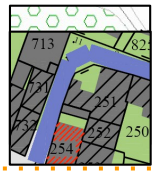
> Signalétique (routière, touristique, …) :

Celle-ci pourra s'inscrire sur un support existant (mur existant) sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le regroupement sur un même support est à privilégier (meilleure visibilité et lisibilité).

III C/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS PAYSAGERS

ARTICLE III C 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE ESPACES BOISES PROTEGES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...), n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui doivent être en stabilisé.

Les arbres de haute tige ne peuvent être abattus, sauf pour le renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère ou un rapport sanitaire.

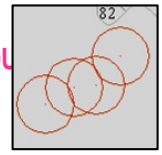
Le renouvellement des arbres se fera sous la forme de régénération naturelle ou par la plantation d'essences locales similaires (liste annexe 1 au présent règlement) sans coupe rase totale.

Dans le cas d'un problème sanitaire majeur mettant en péril une espèce, il est autorisé de la remplacer par une essence locale similaire de la liste précédemment citée.

Les coupes d'exploitations de branches pour d'entretien des arbres existants en têtards sont autorisées, ainsi que le recepage de la strate de taillis arbustif (type noisetier, troènes, ronces, cornouillers,…).

L'installation d'ouvrages sur mats (tels antennes ou éoliennes) est interdite, lorsque leur hauteur dépasse la cime des arbres.

ARTICLE III C 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES S LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'ARBRES D'ALIGNEMENT SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Les mails et alignements existants doivent être conservés et entretenus.

L'abattage d'arbres sera possible seulement pour des raisons sanitaires ou des défauts majeurs de stabilité du tronc mettant en péril le sujet, ou pour un risque de contamination de maladies sur l'ensemble de l'alignement d'arbres.

Le remplacement de chaque sujet abattu se fera avec une essence identique.
Seul dans le cas d'un renouvèlement complet de l'alignement, l'espèce peut être changée.

ARTICLE III C 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE HAIES PROTEGEES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



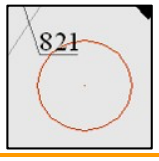
Sont interdits :

- La suppression ou la coupe rase de la haie
- La plantation à travers d'essences horticoles ou exotiques dénaturant la haie

Sont autorisés :

- Des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires
- Le remplacement par des essences locales *(se référer à la liste de chaque zone, dans le carnet de recommandations),* en cas d'état sanitaire dûment justifié
- Les entretiens ponctuels d'exploitation des arbres têtards existant, sans coupe en-dessous de la tête
- Les tailles de branches

ARTICLE III C 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'ARBRES ISOLES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Ces arbres isolés ou en alignement peuvent aussi bien se trouver sur le domaine public que dans un espace privé.
Ils devront être soigneusement entretenus et, si nécessaire, remplacés par des essences similaires. Les ports particuliers (port libre, taille en tête de chat, taille en têtard, topiaire) seront conservés.

Est interdite :

- la coupe ou l'arrachage des sujets identifiés au plan, sauf pour des raisons de sécurité ou d'état sanitaire.

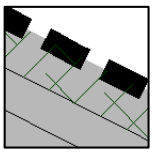
  En cas de nécessité d'abatage (justifié par une expertise prouvant l'état sanitaire ou le risque présenté par le sujet), la plantation d'un arbre de haute d'essence similaire, ou présentant une qualité esthétique équivalente, est exigée au même emplacement ou à proximité immédiate.

ARTICLE III C 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE PARCS OU JARDINS SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, locaux techniques limités à 10 m², ...), n'est autorisée.

ARTICLE III C 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE D'ESPACES A PLANTER SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP

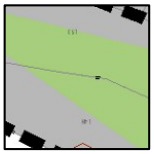


Dans le cadre d'une urbanisation des parcelles longeant la surface hachurée « espaces à planter », une bande arbustive sur trois rangs de plantation sera à réaliser avec les espèces locales diversifiées (pas de haie mono spécifique). La composition de la bande arbustive se définira au choix parmi les espèces suivantes :

Quercus ilex, Quercus petraea, Quercus pyrenaica, Acer campestre, Buxus sempervirens, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Pyrus cordata, Pyrus pyraster, Poiriers fruitiers, Pommiers fruitiers, Rosa canina, Sorbus torminalis, Ulex europaeus, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Carpinus betulus, Corylus avellana, Ilex aquifolium, Cornus sanguinea, Mespilus germanica, Prunus avium, , Pyrus pyraster, Sambucus nigra, , Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus minor (variétés résistantes à la graphiose type Lutèce Nanguen), Salix atrocinerea, Salix caprea, Prunus mahaleb, Pruniers fruitiers.

La haie sera maintenue à une hauteur minimum de 2 mètres.

ARTICLE III C 7- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE ZONES DE VUES SITUES DANS LE PERIMETRE DU PVAP



Toute construction nouvelle, projetée dans une zone de vue, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, ou porter atteinte à la mise en valeur de la vue au sein de la zone de vue mentionnée au plan.