



COMMUNE DE CHÂTEAUGIRON (35)

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



REGLEMENT

Pièce n°3

Projet après enquête publique (juillet 2019)

approuvé par le Conseil Municipal du 7 octobre 2019

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1. CADRE JURIDIQUE DE L'AVAP	3
1.2. CONTENU DU DOSSIER D'AVAP	3
1.3. EFFETS DE LA SERVITUDE.....	4
1.4. AUTORISATIONS PREALABLES	5
1.5. PUBLICITE	6
1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE CHATEAUGIRON.....	7
1.7. CATEGORIES DE PROTECTION	8
2. REGLES GENERALES APPLICABLES PAR ZONE	13
2.1. LE CENTRE ANCIEN – LE CENTRE HISTORIQUE - Z1A	13
2.2. LE CENTRE ANCIEN – LE QUARTIER DE L'ORANGERIE - Z1B	16
2.3. LES ENTREES DE VILLE (Z2).....	19
2.4. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3A - LOTISSEMENTS HOMOGENES RECENTS	21
2.5. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3B - COMPLEXES ARCHITECTURAUX EN RUPTURE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT	23
2.6. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3C - SAINTE-CROIX, ZONE SOUMISE A PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	25
2.7. LA VALLEE ET LES COTEAUX DE L'YAIGNE (Z4)	27
3. REGLES RELATIVES DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, A LA CONSERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI EXISTANT	31
3.1. INTRODUCTION	31
3.2. CONSERVATION, DEMOLITION ET MODIFICATIONS.....	31
3.3. REGLES COMMUNES CONCERNANT L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES.....	35
3.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	54
3.5. REGLES CONCERNANT LE PETIT PATRIMOINE, LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX ISOLES ET MURS DE CLOTURE.....	55
3.6. BATIMENTS AGRICOLES	57
4. REGLES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS	59
4.1. VOLUMETRIE	59
4.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	59
4.3. BATIMENTS AGRICOLES	65
4.4. CLOTURES NEUVES	66
5. REGLES RELATIVES A LA CONSERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS ET DU PATRIMOINE VEGETAL.....	69
5.1. GENERALITES SUR LE TRAITEMENT DES ESPACES RECEVANT DU PUBLIC A DOMINANTE MINERALE	69
5.2. ESPACE PUBLIC MAJEUR.....	70
5.3. VENELLE.....	72
5.4. SENTIER	72
5.5. PARC PUBLIC	73
5.6. JARDIN CONSTITUTIF DE L'ESPACE URBAIN ET PAYSAGE.....	75
5.7. HAIES BOCAGERES	76
5.8. TALUS CONSTITUTIF DE L'ENTREE DE VILLE	77
5.9. ALIGNEMENTS D'ARBRES	77
6. REGLES RELATIVES DE LA QUALITE ET A LA MISE EN VALEUR DES DEVANTURES COMMERCIALES	78
6.1. MESURES GENERALES	78
6.2. REGLES DE RESTAURATION ET DE COMPOSITION D'UNE DEVANTURE	79

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CADRE JURIDIQUE DE L'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010 788 du 12 juillet 2010, loi ENE dite loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement.

Ce dossier d'AVAP est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et la circulaire du 2 mars 2012.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

Dispositions transitoires :

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) a remplacé les AVAP par des sites patrimoniaux remarquables (SPR) au sein desquels sont établis des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) à valeur réglementaire. Les dispositions transitoires de cette loi, et notamment l'article 114, prévoit que les projets d'AVAP mis à l'étude avant sa publication soient instruits puis approuvés conformément aux articles L.642-1 à 10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure.

Ainsi, au jour de sa création, l'AVAP de Châteaugiron sera renommée site patrimonial remarquable (SPR) et le règlement de l'AVAP y restera applicable, dans les conditions prévues à l'article 112 de la loi CAP. Ce règlement continuera de produire son effet de droit à l'intérieur du périmètre du SPR, jusqu'à ce que la collectivité décide d'y substituer un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

1.2. CONTENU DU DOSSIER D'AVAP

Le dossier comprend :

Le rapport de présentation qui expose les spécificités et particularités du territoire et justifie les mesures de protection adoptées. Il lui est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;

Le règlement graphique comprenant le périmètre général de l'AVAP, les zonages réglementaires et les différentes catégories de protection du patrimoine ;

Le présent règlement écrit.

1.3. EFFETS DE LA SERVITUDE

1.3.1. AVAP ET PLU

En application de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, le document d'AVAP doit être annexé au PLU pour produire ses effets. Au même titre que le PLU, les prescriptions de l'AVAP sont opposables au tiers à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'articulation entre le projet patrimonial et le projet d'urbanisme est clairement identifiée depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement. Les objectifs de l'AVAP sont déterminés en fonction des orientations du PADD du PLU. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD et les dispositions réglementaires du PLU.

Concernant la superposition des prescriptions contenues dans le règlement du PLU et de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui l'emporte du point de vue des limitations apportées au droit à construire. La présente rédaction peut prévoir des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert.

1.3.2. AVAP ET ARCHEOLOGIE

L'AVAP est sans effet direct sur la législation en matière d'archéologie.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans zones de présomptions et de prescriptions archéologiques (ZPPA) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. (voir carte et tableau dans le rapport de présentation).

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

1.3.3. AVAP ET MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre de l'AVAP, les Monuments Historiques (MH), classés ou inscrits, demeurent soumis à la loi du 31 décembre 1913, de même que les modalités particulières relatives aux travaux les concernant. Ainsi, les dispositions du présent règlement de l'AVAP n'affectent pas les immeubles classés.

Sur la commune de Châteaugiron, seul le château est classé :

- *Tour du Cardinal ; tour du Guet ; tour de l'horloge ; donjon (grosse tour) ; abside de la chapelle : classement par arrêté du 9 mars 1931 ;*

- *Façades et toitures de l'ensemble du château, à l'exclusion des parties précédemment classées (cad. AB 156, 157, 185) : classement par arrêté du 9 septembre 1993*

Servitude d'utilité publique liée aux Monuments Historiques :

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA), remplaçant le périmètre de covisibilité de 500m, a été approuvé au conseil municipal du 8 février 2019.

Le Périmètre Délimité des Abords est un outil permettant de limiter la protection d'un monument historique aux espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et participant réellement de son environnement. Ce périmètre est ajusté au périmètre de l'AVAP.

1.3.4. AVAP ET PROTECTION DES SITES

Conformément à l'article 5-1-2 de la circulaire relative aux AVAP du 2 mars 2012, l'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

En revanche, le périmètre de l'AVAP se substitue au périmètre des sites inscrits.

1.4. AUTORISATIONS PREALABLES

Régime des travaux dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) :

Art. L. 632-1.-Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Art. L. 632-2.-I.-Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du code de l'environnement tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. A ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect

des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet accord est réputé donné.

L'autorisation délivrée énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer.

II.-En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir rejeté ce projet de décision.

III.-Un recours peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Il est alors adressé à l'autorité administrative, qui statue. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir confirmé la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

IV.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Art. L. 632-3.-Les articles L. 632-1 et L. 632-2 ne sont pas applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

1.5. PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, sauf mise en place d'un règlement local de publicité.

Extrait de l'article L-581-8 du Code de l'Environnement :

I. — A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite :

1° Aux abords des monuments historiques mentionnés à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

2° Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables mentionnés à l'article L. 631-1 du même code ;

3° Dans les parcs naturels régionaux ;

4° Dans les sites inscrits ;

5° A moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles mentionnés au II de l'article L. 581-4 ;

6° (abrogé)

7° Dans l'aire d'adhésion des parcs nationaux ;

8° Dans les zones spéciales de conservation et dans les zones de protection spéciales mentionnées à l'article L. 414-1.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14.

1.6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE CHATEAUGIRON

1.6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur une partie du territoire communal de Châteaugiron, partie délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « Périmètre de l'AVAP ».

1.6.2. LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Le périmètre de l'AVAP ne comprend qu'un seul secteur, divisé en quatre zones correspondant à différents types d'espaces bâtis et non bâti révélant l'évolution et le développement de la cité :

1.6.2.1. Le centre ancien – Z1

Le sous-secteur Z1a correspond au noyau historique qui s'est développé autour du château, ensemble urbain à forte valeur patrimoniale. Il comprend l'emprise du château et de son ancienne basse-cour, la ville ancienne, ses voies d'accès, les premières extensions de la ville jusqu'à l'ancienne limite communale de Châteaugiron et l'ancien faubourg du Bas-Noyal.

Le sous-secteur Z1b correspond au quartier de l'Orangerie, urbanisé sur les anciennes terres du château.

1.6.2.2. Les entrées de ville Z2

Entrées historiques de la ville correspondant à :

- la rue au Prévot (nord),
- la rue de Rennes (nord-ouest) ,
- la route de Noivotou/rue Dorel (sud-ouest) ,
- la rue Pierre Le Treut (sud)

1.6.2.3. Les extensions urbaines – Z3

Secteurs correspondant aux extensions urbaines situées à proximité des zones patrimoniales sensibles (centre ancien et château). On distingue :

- Sous secteur Z3a : habitat récent en zone sensible
- Sous secteur Z3b : les complexes architecturaux en rupture avec le tissu urbain (ensemble scolaire Sainte-Croix et EHPAD Les Jardins du Castel)

- Sous secteur Z3c : Sainte-Croix - zone soumise à projet de renouvellement urbain

1.6.2.4. **La vallée et les coteaux de l'Yaigne – Z4**

Ensemble naturel à forte valeur paysagère correspondant à la coulée verte de l'Yaigne et de ses affluents, aux plateaux agricoles et coteaux naturels de l'Yaigne, au plan d'eau, au site naturel de la Glaume, à la traversée de l'Yaigne au cœur du centre ancien et aux zones bâties situés en toute proximité de ce site sensible.

1.7. CATEGORIES DE PROTECTION

Indépendamment du zonage réglementaire et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue les catégories de protections à la parcelle suivantes portées aux plans graphiques :

1.7.1. CONSTRUCTIONS

1.7.1.1. **(1) Edifice exceptionnel**

(Repérés sur les plans par un aplat rouge foncé)

Il s'agit du patrimoine architectural le plus remarquable qui, en sus des édifices déjà protégés au titre de la législation des Monuments Historiques, représente les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville, la richesse de son paysage bâti mais également les édifices les plus anciens, dont l'état de conservation mérite une attention particulière.

La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice, voire la restitution des éléments altérés ou modifiés. Les mises en œuvre doivent respecter les techniques traditionnelles et/ou cohérentes avec le caractère, l'origine et l'époque de construction.

1.7.1.2. **(2) Edifice remarquable**

(Repérés sur les plans par un aplat orange)

Il s'agit de bâtiments plus fréquents que la catégorie précédente et caractérisant plus largement le patrimoine local à forte qualité architecturale. Leur présence permet d'identifier un ensemble paysager à caractère patrimonial et d'assurer une mise en valeur des différentes typologies architecturales observées, des constructions rurales à la grande maison urbaine.

La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice. Des modifications ponctuelles sont envisageables sous réserve de mise en valeur de l'édifice.

1.7.1.3. **(3) Edifice significatif et/ou constitutif de l'ensemble urbain**

(Repérés sur les plans par un aplat jaune) 

Il s'agit de constructions cohérentes d'accompagnement qui par leur volume et leur aspect architectural et/ou leur volumétrie, participent à la qualité du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Leur qualité de réalisation (parement de pierres et modénatures, proportions, volumes, détails, etc.) peut également contribuer à la qualité des ensembles constitués.

La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice. Des modifications sont envisageables sous réserve de mise en valeur de l'édifice.

1.7.1.4. (4) **Construction courante**

(Repérés sur les plans par un hachurage losangé marron)

Les constructions courantes correspondent aux bâtiments récents, atypiques ou aux bâtiments précaires, aux dépendances et aux extensions en rupture avec l'architecture traditionnelle et les formes urbaines anciennes mais qui du fait de leur position, dans des ensembles urbains ou secteurs paysagers importants, méritent une attention particulière.

Ces édifices peuvent être conservés ou remplacés, sous conditions d'amélioration du bâti et de mise en valeur des paysages

1.7.1.5. (5) **Elément disparate**

(Repérés sur les plans par un aplats violets)

Il s'agit d'immeubles, de dépendances ou d'extensions hors logique patrimoniale, dont les implantations, les proportions, les mises en œuvre, les modénatures ou encore, les matériaux, ne contribuent pas à valoriser l'ensemble du site patrimonial.

La suppression, le remaniement ou le remplacement de ces édifices est souhaitable, sous réserve d'une meilleure intégration au site (volumétries, teintes et matériaux).

1.7.1.6. (6) **Petit patrimoine architectural et éléments architecturaux remarquables**

(Repérés sur les plans par des étoiles orange) 

Il s'agit d'édicules ponctuels vernaculaires (puits, croix, portails, grilles, ouvrages hydrauliques) ou autres éléments architecturaux isolés qui contribuent fortement à la qualité générale du paysage et à la mémoire économique et sociale de la commune.

La règle générale est la conservation, la restauration et la valorisation des éléments protégés. Leur déplacement et/ou leur modification ponctuelle pourra, au cas par cas, être envisagés, sous condition d'une étude et d'un projet de mise en valeur.

1.7.1.7. (7) **Mur de clôture remarquable / portail remarquable**

(Repérés sur les plans par un liseré épais orangé)

Il s'agit des murs de clôture de qualité qui, par leur composition, leur cohérence avec le bâti accompagnant et la conservation des caractéristiques constructives traditionnelles, participent au paysage d'ensemble, rural et urbain.

La règle générale est la conservation dans les dispositions existantes, la restauration et la mise en valeur du mur.

1.7.1.8. **(8) Mur de clôture intéressant** 

(Repérés sur les plans par un liseré épais jaune)

Il s'agit des clôtures existantes d'accompagnement qui contribuent à garantir la continuité du front bâti là où les immeubles sont établis en retrait de l'alignement et/ou à délimiter des parcelles privées (jardins, champs).

La règle générale est la conservation de l'emplacement du mur, sa restauration et la mise en valeur.

Modification ou remplacement autorisés sous condition de valorisation de la qualité architecturale du mur de clôture et de la lecture générale de l'espace public.

1.7.1.9. **(9) Séquence urbaine patrimoniale** 

(Repérés sur les plans par un trait dentelé de couleur rouge foncé)

Il s'agit de rues ou portions de rues présentant des constructions successives homogènes (répétition du bâti, implantation, gabarit des constructions) et formant ainsi une ambiance urbaine singulière.

Les restaurations ou projet de mutation des édifices ou des parcelles seront réalisés dans le respect de l'histoire, des gabarits et des caractéristiques constructives de la séquence.

1.7.2. **ESPACES PUBLICS, ELEMENTS VEGETAUX ET GRAND PAYSAGE**

1.7.2.1. **(10) Espace public majeur** 

(Repérés sur les plans par des doubles hachures de couleur bleue)

Il s'agit des places ou espaces urbains majeurs en relation avec des ensembles patrimoniaux exceptionnels ou remarquables (les abords du château, la place des Gâtes, le parvis des halles, le parking Saint-Nicolas), présentant des enjeux majeurs de préservation de la mémoire historique des lieux et de la mise en valeur des monuments.

La règle générale est la mise en valeur même de ces espaces, en cohérence avec la mise en valeur des édifices patrimoniaux majeurs de la ville.

1.7.2.2. **(11) Venelle** 

(Repérés sur les plans par des pointillés de couleur bleue)

Il s'agit des continuités piétonnes qui desservent les espaces publics, éléments forts de l'identité urbaine du centre ancien. Ces venelles prennent la forme de ruelles étroites et piétonnes en site urbain, délimitées par du bâti à l'alignement ou des murs de clôture.

La règle générale est la conservation du tracé historique et du caractère urbain de la venelle (matériaux, caniveaux, etc)

1.7.2.3. (12) Sentier

(Repérés sur les plans par des pointillés de couleur verte)

Il s'agit des continuités piétonnes qui desservent les espaces publics et quartiers d'habitat, éléments forts de la qualité des cheminements piétons. Ces cheminements prennent l'aspect de sentiers à caractère naturel, délimités par du végétal, des jardins ou des espaces cultivés.

La règle générale est la conservation d'une continuité de cheminement et d'un traitement de sol perméable en accord avec l'environnement paysager.

1.7.2.4. (13) Parc public en zone naturelle

(Repérés sur les plans par un hachurage hexagonal de couleur vert clair)

Il s'agit d'espaces publics remarquables avec boisements et pièces d'eau, à proximité du centre ancien et constituant des écrans paysagers pour le centre-ville le long de la vallée de l'Yaigne : la Glaume, la peupleraie, le plan d'eau.

La règle générale est la protection et la conservation d'une composition paysagère végétale, modifications possibles sous conditions de respect et de mise en valeur du site.

1.7.2.5. (14) Jardin constitutif de l'ensemble urbain et paysagé

(Repérés sur les plans par des hachures de points de couleur verte. La haie de clôture est représentée par un rail de couleur vert clair)

Il s'agit de jardins privés, non bâtis et végétalisés, clos, qui accompagnent le bâti exceptionnel et remarquable de la ville, mais également les espaces naturels sensibles. Par leur position et leur composition, ils mettent en valeur l'ensemble urbain et paysager, notamment lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public.

La règle générale est la conservation d'une composition paysagère à forte dominante végétale.

1.7.2.1. (15) Haies bocagères

(Repérés sur les plans par des rails couleur vert foncé)

Il s'agit des structures végétales positionnées aux abords des espaces publics majeurs ou structurant les espaces bocagers. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager (noblesse, choix et âge des essences, composition de l'espace) et environnemental.

La règle générale est la protection et la conservation de la structure végétale en place (renouvellement coordonné dans le cadre d'une rénovation globale).

1.7.2.1. **(16) Talus constitutif de l'entrée de ville** 

(Repérés sur les plans par des tirets irréguliers reliés par une ligne de couleur vert clair)

Il s'agit des talus végétalisés qui accompagnent les bas-côtés des entrées de ville. Par leur position et leur composition végétale, ils caractérisent ces quatre voies anciennes.

La règle générale est la conservation de la structure végétale en lien avec la morphologie de l'espace public qu'elle accompagne (renouvellement coordonné dans le cadre d'une rénovation globale).

1.7.2.2. **(17) Arbres et alignements d'arbres** 

(Repérés sur les plans par de gros points alignés de couleur verte)

Il s'agit des structures végétales constituées d'arbres tiges qui accompagnent certaines voies de circulation ou qui ornent les jardins des belles demeures de Châteaugiron. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager (noblesse, choix et âge des essences, composition de l'espace, effet paysager).

La règle générale est la conservation de la structure végétale en lien avec la morphologie de l'espace public ou privé qu'elle accompagne (renouvellement coordonné dans le cadre d'une rénovation globale).

1.7.2.3. **(18) Cône et axe de vue majeur**  

(Repérés sur les plans par des flèches de couleur bleue numérotées)

Les cônes de vues constituent des ouvertures visuelles permettant de mettre en lumière, à partir d'un point de vue privilégié, la silhouette de Châteaugiron, le patrimoine architectural et paysager de la commune.

Les axes de vue permettent de cadrer le regard, à partir d'un point d'observation, vers des édifices d'intérêt patrimonial. Ces perspectives révèlent un axe constructeur dans le paysage.

La règle générale est la préservation et leur valorisation dans leur intégralité.

2. REGLES GENERALES APPLICABLES PAR ZONE

2.1. LE CENTRE ANCIEN – LE CENTRE HISTORIQUE - Z1A

2.1.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

2.1.1.1. L'implantation de la construction neuve ou de l'extension sera réalisée dans un souci de préservation et de mise en valeur du paysage urbain : les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait, en fonction de l'implantation des édifices construits sur les parcelles mitoyennes ou des caractéristiques urbaines générales de la rue.

2.1.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales sera réalisée en fonction des dispositions générales d'implantation de la rue considérée.

2.1.1.3. Lorsqu'il y a discontinuité du bâti, l'alignement sur l'espace public sera assuré par une clôture.

2.1.1.4. Cas particulier : Lorsqu'une parcelle de la zone Z1 borde une parcelle de la zone Z4, il pourra être demandé, en fonction du contexte paysager, un retrait de la construction par rapport à la limite parcellaire séparative.

2.1.2. LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE EN ZONE

2.1.2.1. En cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade et couverture sur rue, en reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1. La jonction entre un bâtiment nouveau et un bâtiment existant sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier. Elle sera calée sur ^[]_[SEP] les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, attique, bandeau, soubassement.

2.1.3.2. Dans le cas d'une construction nouvelle sur une parcelle déjà construite, présentant un bâtiment exceptionnel ou remarquable implanté en retrait de l'emprise publique, il pourra être imposé un retrait d'implantation pour ce bâtiment nouveau afin d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés.

2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.1.4.1. La construction (construction neuve ou surélévation) devra respecter le gabarit général de la rue ou du bâti mitoyen, en tenant compte des dispositions particulières dans l'environnement immédiat et des caractéristiques architecturales du bâti existant en cas d'extension.

2.1.4.2. Tout projet de création ou de modification de surface commerciale devra respecter et/ou restituer les capacités commerciales en fonction du caractère de l'immeuble.

2.1.4.3. En intérieur de parcelle, la hauteur des bâtiments sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux et aux immeubles voisins.

2.1.4.4. La hauteur des *constructions annexes/secondaires* ne devra pas excéder le niveau du RDC.

2.1.5. SEQUENCE URBAINE PATRIMONIALE

2.1.5.1. Les restaurations ou projet de mutation des édifices ou des parcelles dont les façades sont protégées par la mention « séquence urbaine patrimoniale » seront réalisés dans le respect de l'histoire, des gabarits et des caractéristiques constructives de la séquence.

2.1.6. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

2.1.6.1. Les cours et courettes minérales revêtues de pavés anciens seront restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

2.1.6.2. Les cours et courettes visibles depuis l'espace public recevront un revêtement de pierre d'usage local (pavés ou dalles), de macadam romain et/ou de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés. Elles pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

2.1.6.3. Les jardins seront maintenus à dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.

2.1.7. EOLIENNES

2.1.7.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :

- L'installation de parcs éoliens ;
- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;
- Les éoliennes domestiques sur mats.

2.1.8. MISE EN VALEUR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans le cadre de futures découvertes archéologiques, les vestiges aux valeurs esthétiques, symboliques, scientifiques et culturelles, en concertation avec les services de l'Etat référents, seront mis en valeur par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

Les vestiges faisant l'objet d'un programme de mise en valeur devront établir, ou rétablir, le lien intellectuel et physique avec l'environnement bâti.

2.2. LE CENTRE ANCIEN – LE QUARTIER DE L'ORANGERIE - Z1B

2.2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

2.2.1.1. L'implantation de la construction neuve ou de l'extension sera réalisée dans un souci de densification et de mise en valeur du paysage urbain : les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait, en fonction de l'implantation des édifices construits sur les parcelles mitoyennes ou des caractéristiques urbaines générales de la rue. Sur la rue de l'Orangerie, côté Ouest, l'alignement sera privilégié.

2.2.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales sera réalisée en fonction des dispositions générales d'implantation de la rue considérée.

2.2.1.3. Lorsqu'il y a discontinuité du bâti, l'alignement sur l'espace public sera assuré par une clôture.

2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.2.2.1. La jonction entre un bâtiment nouveau et un bâtiment existant sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier. Elle sera calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, attique, bandeau, soubassement.

2.2.2.2. Dans le cas d'une construction nouvelle sur une parcelle déjà construite, présentant un bâtiment exceptionnel ou remarquable implanté en retrait de l'emprise publique, il pourra être imposé un retrait d'implantation pour ce bâtiment nouveau afin d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés.

2.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.3.1. La construction (construction neuve ou surélévation) devra respecter le gabarit général de la rue ou du bâti mitoyen, en tenant compte des dispositions particulières dans l'environnement immédiat et des caractéristiques architecturales du bâti existant en cas d'extension.

2.2.3.2. Tout projet de création ou de modification de surface commerciale devra respecter et/ou restituer les capacités commerciales en fonction du caractère de l'immeuble.

2.2.3.3. En intérieur de parcelle, la hauteur des bâtiments sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux et aux immeubles voisins.

2.2.3.4. La hauteur des *constructions annexes/secondaires* ne devra pas excéder le niveau du RDC.

2.2.4. IMPLANTATIONS ET HAUTEURS / CAS PARTICULIER : LE LOTISSEMENT DE L'ORANGERIE

2.2.4.1. L'organisation spatiale, l'implantation des bâtiments (mitoyennetés, alignements, retraits) ainsi que le volume et la hauteur des bâtiments doivent s'inscrire dans la logique d'aménagement initial du lotissement.

2.2.4.2. On attachera une attention particulière à l'emplacement et à la qualité de traitement des extensions.

2.2.5. CHEMINEMENTS PIETONS ET LIAISONS INTER-QUARTIERS

2.2.5.1. Dans le cadre d'un projet de restructuration de l'îlot Ouest ou de mise en place d'opérations groupées, des liaisons piétonnes entre le centre ancien et le plan d'eau devront être projetées.

2.2.6. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

2.2.6.1. Les cours et courettes minérales revêtues de pavés anciens seront restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

2.2.6.2. Les cours et courettes visibles depuis l'espace public recevront un revêtement de pierre d'usage local (pavés ou dalles) et/ou de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés. Elles pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

2.2.6.3. Les jardins seront maintenus à dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.

2.2.7. EOLIENNES

2.2.7.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :

- L'installation de parcs éoliens ;
- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;

- Les éoliennes domestiques sur mats.

2.2.8. MISE EN VALEUR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans le cadre de futures découvertes archéologiques, les vestiges aux valeurs esthétiques, symboliques, scientifiques et culturelles, en concertation avec les services de l'Etat référents, seront mis en valeur par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

Les vestiges faisant l'objet d'un programme de mise en valeur devront établir, ou rétablir, le lien intellectuel et physique avec l'environnement bâti.

2.3. LES ENTREES DE VILLE (Z2)

2.3.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

2.3.1.1. Le caractère propre de l'alignement dans lequel s'insère la construction nouvelle sera maintenu. Toute implantation s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes :

- S'il existe un alignement continu de fait, à l'alignement ou en retrait du domaine public, il doit être respecté pour les constructions nouvelles (implantation d'une mitoyenneté à l'autre).

- Si le bâti n'est pas édifié en ordre continu, la construction nouvelle pourra être :

- implantée sur une seule des limites séparatives ou en retrait de l'alignement sur rue.
- Implantée à l'alignement de l'emprise publique, entièrement ou partiellement.

2.3.1.2. Lorsqu'il y a discontinuité du bâti, l'alignement sur l'espace public sera assuré par une clôture.

2.3.1.3. L'implantation tiendra également compte de la protection des talus dans le cadre de l'AVAP, impliquant de fait un retrait.

2.3.1.4. Cas particulier : Lorsqu'une parcelle de la zone Z2 borde une parcelle de la zone Z4, il pourra être demandé, en fonction du contexte paysager, un retrait de la construction par rapport à la limite parcellaire séparative.

2.3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.2.1. La jonction entre un bâtiment nouveau et un bâtiment existant sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier. Elle pourra être calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, attique, bandeau, soubassement.

2.3.2.2. Dans le cas d'une construction nouvelle sur une parcelle déjà construite, présentant un bâtiment exceptionnel ou remarquable implanté en retrait de l'emprise publique, il pourra être imposé un retrait d'implantation pour ce bâtiment nouveau afin d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés.

2.3.2.3. En cas de construction seule de constructions annexes/secondaires et d'abris de jardins, ceux-ci seront implantés à l'arrière de la construction principale.

2.3.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.3.3.1. Les hauteurs des lignes d'égout ou de faitages seront établis en harmonie avec les constructions voisines. Des implantations et des hauteurs différentes aux constructions voisines, pourront être autorisés pour des opérations de logements collectifs, sous réserve d'intégration architecturale et paysagère dans l'environnement proche et sous réserve de ne pas perturber la lisibilité, l'intégrité architecturale et la mise en valeur des édifices exceptionnels (le nombre d'étage maximum autorisé pour ces constructions sera ainsi le R+2+1 étage en combles ou attique éventuellement).

2.3.3.2. En intérieur de parcelle, la hauteur des bâtiments sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux et aux immeubles voisins.

2.3.3.3. La hauteur des *constructions annexes/secondaires* ne devra pas excéder le niveau du RDC.

2.3.4. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

2.3.4.1. Les jardins seront maintenus à dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.

2.3.5. EOLIENNES

2.3.5.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :

- L'installation de parcs éoliens ;
- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;

2.3.5.2. Les petites éoliennes domestiques posées sur mâts, à plus de 10m de la construction principale, sont autorisées sous conditions :

- d'une étude d'impact justifiant de la non perception du dispositif depuis l'espace public,
- d'être implantée sur une parcelle de grande dimension et de respecter la réglementation en vigueur sur l'installation des éoliennes domestiques.

2.4. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3A – HABITAT RECENT EN ZONE SENSIBLE

2.4.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

- 2.4.1.1. Le caractère propre de l'alignement dans lequel s'insère la construction nouvelle sera maintenu. Toute implantation s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes.
- 2.4.1.2. A l'exception de divisions parcellaires, le retrait ne pourra être supérieur à celui de la construction voisine la plus éloignée de l'emprise publique.
- 2.4.1.3. L'alignement sur l'espace public sera assuré par une clôture.
- 2.4.1.4. Cas particulier : Lorsqu'une parcelle de la zone Z3a borde une parcelle de la zone Z4, il pourra être demandé, en fonction du contexte paysager, un retrait de la construction par rapport à la limite parcellaire séparative.

2.4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.4.2.1. On attachera une attention particulière à l'emplacement et à la qualité de traitement des extensions.
- 2.4.2.2. En cas de construction seule de constructions annexes/secondaires et d'abris de jardins, ceux-ci seront implantés à l'arrière de la construction principale.

2.4.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 2.4.3.1. Les hauteurs des lignes d'égout ou de faitages seront établis en harmonie avec les constructions voisines.
- 2.4.3.2. En intérieur de parcelle, la hauteur des bâtiments sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux et aux immeubles voisins.
- 2.4.3.3. La hauteur des *constructions annexes/secondaires* ne devra pas excéder le niveau du RDC.

2.4.4. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

- 2.4.4.1. Les cours et courettes visibles depuis l'espace public recevront un revêtement de pierre d'usage local (pavés ou dalles) et/ou de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés. Elles pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs. La mise en œuvre

2.4.4.2. Les jardins seront maintenus à dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.

2.4.5. **EOLIENNES**

2.4.5.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :

- L'installation de parcs éoliens ;
- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;

2.4.5.2. Les petites éoliennes domestiques posées sur mâts, à plus de 10m de la construction principale, sont autorisées sous conditions :

- d'une étude d'impact justifiant de la non perception du dispositif depuis l'espace public,
- d'être implantée sur une parcelle de grande dimension et de respecter la réglementation en vigueur sur l'installation des éoliennes domestiques.

2.5. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3B - COMPLEXES ARCHITECTURAUX EN RUPTURE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

2.5.1. IMPLANTATIONS ET HAUTEURS / REGLES GENERALES

2.5.1.1. Tout projet de construction, d'extension ou d'aménagement tiendra compte sur l'histoire et la composition et le tracé originel du site. Il devra valoriser l'esprit du lieu par la mise en scène des édifices patrimoniaux encore en place.

2.5.1.2. Si des restructurations, des extensions ou des constructions neuves sont envisagées dans l'enceinte du site de l'établissement, les implantations nouvelles et la hauteur des bâtiments tendront à assurer des coutures avec le tissu existant de la zone Z1 pour recréer un front urbain et assurer une amélioration de l'insertion paysagère et urbaine des ensembles bâtis en rupture. Toutefois, dans le cadre d'une recomposition ou d'une extension de ces complexes architecturaux, en vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celle prévue ci-avant sont possibles :

- lorsqu'il existe une clôture protégée dont la conservation est exigée par ce règlement ;
- si elles permettent une meilleure continuité des volumes avec des bâtiments contigus existants.

2.5.1.3. En front de rue, le projet reprendra les caractéristiques urbaines de la zone Z1 (densité, rythme parcellaire, mitoyenneté) et dans son vocabulaire. Les constructions pourront être d'expression architecturale inspirée de l'architecture traditionnelle ou d'écriture architecture plus créative et novatrice, et devront parfaitement s'insérer dans le milieu environnant

2.5.1.4. Les gabarits, hauteurs et teintes des édifices construits devront prendre en compte et ne pas porter atteinte à la lecture :

- des édifices exceptionnels et remarquables protégés,
- mais également aux cônes de vues protégés dans le cadre de l'AVAP.

2.5.2. EOLIENNES

2.5.2.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :

- L'installation de parcs éoliens ;
- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;

2.5.2.2. Les petites éoliennes domestiques posées sur mâts, à plus de 10m de la construction principale, sont autorisées sous conditions :

- d'une étude d'impact justifiant de la non perception du dispositif depuis l'espace public,
- d'être implantée sur une parcelle de grande dimension et de respecter la réglementation en vigueur sur l'installation des éoliennes domestiques.

2.5.3. **MISE EN VALEUR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Dans le cadre de futures découvertes archéologiques, les vestiges aux valeurs esthétiques, symboliques, scientifiques et culturelles, en concertation avec les services de l'Etat référents, seront mis en valeur par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

L les vestiges faisant l'objet d'un programme de mise en valeur devront établir, ou rétablir, le lien intellectuel et physique avec l'environnement bâti.

2.6. LES EXTENSIONS URBAINES : Z3C - SAINTE-CROIX, ZONE SOUMISE A PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.6.1. IMPLANTATIONS ET HAUTEURS / REGLES GENERALES

- 2.6.1.1. Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles, devra être défini avant le lancement de chaque opération de renouvellement urbain.
- 2.6.1.2. Le phasage dans le temps du réaménagement du quartier ne devra pas engendrer des espaces ou des pignons "en attente". Chaque opération devra être homogène et indépendante.
- 2.6.1.3. Tout projet futur s'inscrira dans la continuité de la zone Z1, dans son esprit, ses caractéristiques urbaines (densité, rythme parcellaire, mitoyenneté) et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain.
- 2.6.1.4. Les gabarits, hauteurs et teintes des édifices construits devront prendre en compte et ne pas porter atteinte aux cônes de vues protégés dans le cadre de l'AVAP. Ils devront s'inscrire dans le paysage existant et/ou futur pour assurer la conservation et la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

2.6.2. LE CIMETIERE

- 2.6.2.1. Dans le cadre de la conservation des dispositions actuelles :
- le mur de clôture du cimetière sera maintenu et entretenu.
 - le cimetière actuel et ses extensions devront être traités avec une attention particulière, afin de maintenir un caractère de simplicité et un esprit de recueillement. Les allées seront traitées avec un revêtement stabilisé sablé solide, un revêtement gravillonné ou simplement en herbe. Des pierres naturelles d'usage local (bordures, pavés ou dalles), pouvant être combinées aux matériaux ci-dessus.
 - Les éléments funéraires et pierres tombales anciennes en place réalisés en pierre seront conservés, entretenus et restaurés.
- 2.6.2.2. Dans le cadre d'un futur projet d'aménagement de la zone qui comprendrait la modification de l'emprise du cimetière, tout projet de démolition devra être argumentée.

2.6.3. EOLIENNES

- 2.6.3.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites
- L'installation de parcs éoliens ;

- Les éoliennes domestiques installées sur les édifices (façade et couverture) ;

2.6.3.2. Les petites éoliennes domestiques posées sur mâts, à plus de 10m de la construction principale, sont autorisées sous conditions :

- d'une étude d'impact justifiant de la non perception du dispositif depuis l'espace public,
- d'être implantée sur une parcelle de grande dimension et de respecter la réglementation en vigueur sur l'installation des éoliennes domestiques.

2.7. LA VALLEE ET LES COTEAUX DE L'YAIGNE (Z4)

2.7.1. IMPLANTATIONS ET HAUTEURS / REGLES GENERALES

- 2.7.1.1. De façon à préserver le caractère des lieux, l'implantation de constructions neuves doit être étudiée en fonction de l'orientation du bâti environnant et au plus proche de celui-ci.
- 2.7.1.2. L'implantation sur les lignes de crêtes est proscrite.
- 2.7.1.3. L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'il existe un mur de pierre une haie bocagère ou un arbre remarquable protégés.

2.7.2. CARACTERE NATUREL ET BOCAGER DU LIEU

- 2.7.2.1. Tout aménagement devra prendre en compte le caractère naturel et bocager du lieu. Les aires de stationnement autorisées devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité afin de réduire leur impact visuel.
- 2.7.2.2. L'édification de terrasses sur remblai induisant un effet de butte est interdite.
- 2.7.2.3. L'implantation sur la ligne de crête du versant nord de l'Yaigne est proscrite.

2.7.3. BOISEMENTS

- 2.7.3.1. Tout projet de boisement surfacique projeté dans un cône de vue ou un axe de vue repéré sur le plan réglementaire graphique est interdit si le développement des sujets prévus fait obstacle à la perspective existante, vue depuis l'espace public, à partir de l'origine du cône de vue ou de l'axe de vue.

2.7.4. TALUS ET HAIES BOCAGERES EXISTANTES

- 2.7.4.1. Les talus et les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole, sous réserve le cas échéant de création ou de replantation de talus et haies en compensation.

2.7.5. EOLIENNES

- 2.7.5.1. Afin de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel, conformément aux dispositions de l'article L631-1, sont interdites :
 - L'installation de parcs éoliens ;
 - Les éoliennes domestiques installées sur les édifices.

2.7.5.2. Les petites éoliennes domestiques posées sur mâts seront autorisées sous conditions :

- d'une étude d'impact justifiant de la non perception du dispositif depuis l'espace public et de bonne intégration dans le paysage,
- d'être implantée sur une parcelle de grande dimension et de respecter la réglementation en vigueur sur l'installation des éoliennes domestiques.

2.7.6. PROJET EN LIEN AVEC LE MILIEU AQUATIQUE

2.7.6.1. Toute personne (physique ou morale) qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation Loi sur l'eau).

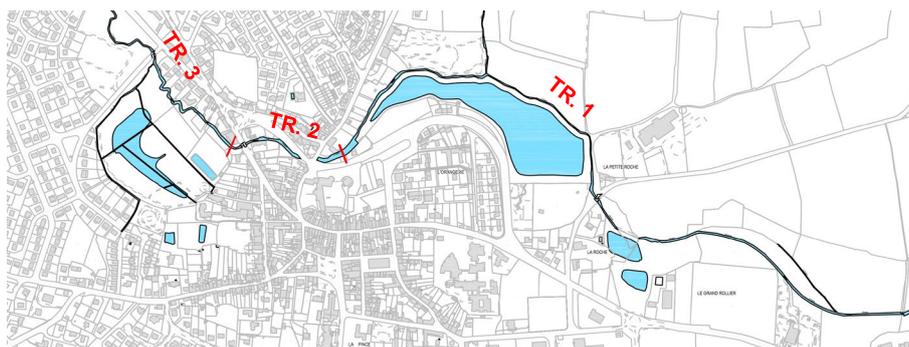
2.7.7. RIVES DE L'YAIGNE ET DU RUISSEAU DU BOIS DE GERVIS

2.7.7.1. Maintien des berges :

2.7.7.1.1. Le maintien de la ripisylve, et des bandes herbeuses de part et d'autre des cours d'eau est obligatoire. Le bois mort susceptible de gêner l'écoulement du cours d'eau, sera enlevé de façon manuelle ou mécanique, avec beaucoup de précautions, sans abîmer ni la berge ni les végétaux de la bande boisée. Les embâcles seront enlevés du 1er juillet au 31 octobre. Le dessouchage est interdit pour ne pas déstabiliser la berge. Raser à blanc la ripisylve est également interdit.

2.7.7.1.2. Les arbres morts qui ne constituent pas un danger pour des personnes ou des biens seront conservés. Pour pérenniser la ripisylve, au fil du temps, de nouveaux arbres et arbustes seront plantés. Les essences retenues seront essences locales*, plantées en mélange.

2.7.7.1.3. La mise en place d'enrochements cimentés ou de pose de plaques de béton pour le maintien des berges est interdite à l'intérieur des tronçons n°1 et 3 de l'Yaigne.



Localisation des trois tronçons

2.7.7.1.4. Si la solidité des berges est ponctuellement altérée, la réponse est de recourir à la pratique du :

- Clayonnage ou tressage pour les berges faiblement érodées, le clayonnage étant formé de tresses de branches souples autour de pieux de saules ou d'aulnes, ce qui permet à l'ensemble d'épouser le contour de la berge.
- Fascinage pour les secteurs plus atteints : les berges sont alors protégées par des fagots de branches maintenus contre la berge par des pieux de pins. Les fagots étant recouverts de sable et de terre, la végétation naturelle peut s'y réinstaller.

2.7.7.2. Chemins d'accès :

2.7.7.2.1. Les chemins d'accès, de desserte, de halage, de promenade et de pêche, qui animent les rives, seront traités en harmonie avec le lieu. Ils seront réalisés en matériaux perméables (empierrement, mélange terre pierre enherbé, stabilisé, enherbé. Les chemins créés seront mis en œuvre de manière à laisser un espace suffisant pour le développement et la pérennité de la ripisylve. Ils s'écarteront notamment des arbres majeurs en dehors de la projection au sol du *houppier* pour ne pas abîmer le système racinaire.

2.7.7.2.2. L'aménagement d'accès à l'eau est ponctuellement autorisé. Il prendra la forme de cale, de petit ponton ou tout simplement de césure dans la ripisylve. On installera ces éléments en évitant les arbres majeurs bien développés et l'emprise de l'intervention de la coupure n'excédera pas 5 mètres linéaires de berge.

2.7.7.3. Franchissements :

2.7.7.3.1. Les ponts, passerelles et ponceaux sont réalisés avec un dessin simple. Ils sont réalisés en bois et/ou en pierres maçonnées. Les joints des travées centrales des ponceaux de pierre ne seront pas obturés afin de permettre des espaces d'hébergement aux chiroptères. Sur le tronçon de l'Yaigne n°2 (voir schéma ci-dessus), traversant la zone urbanisée, entre Châteaugiron et le Bas-Noyal, le dessin des ponceaux est ouvert à une expression plus contemporaine.

2.7.7.3.2. On installera les franchissements en évitant les arbres majeurs bien développés et l'emprise de l'intervention de la coupure n'excédera pas 5 mètre linéaire de berge.

2.7.7.3.3. La réalisation des interventions se fera pendant la période du 1er octobre au 15 mars pour la taille et 1er juillet au 31 octobre pour l'enlèvement des embâcles.

2.7.8. MISE EN VALEUR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans le cadre de futures découvertes archéologiques, les vestiges aux valeurs esthétiques, symboliques, scientifiques et culturelles, en concertation avec les services de l'Etat référents, seront mis en valeur par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

3. REGLES RELATIVES DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, A LA CONSERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI EXISTANT

3.1. INTRODUCTION

Les prescriptions de mise en œuvre qui suivent découlent des habitudes constructives et donnent les indications essentielles à adopter à l'intérieur du secteur protégé de l'AVAP.

Elles supposent de reconnaître préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, rénover ou restituer. Les fiches de repérages du rapport de présentation permettent de façon non exhaustive, ni limitative, de repérer les cas les plus flagrants. Elles ne donnent pas de solution toute faite et, dans bien des cas, il sera utile de s'appuyer sur le savoir-faire de professionnels compétents, en particulier lors d'interprétation difficile.

Les techniques à mettre en œuvre doivent respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque. La règle première et essentielle sera **le respect absolu de l'authenticité de l'intervention**.

En cas de nécessité ou de choix de modifications, et si celles-ci sont considérées comme acceptables sur le bâtiment concerné, ou sans éléments sur les options de restitutions envisageables, le règlement permet l'usage de formes et matériaux plus contemporains, sous réserve de respect de règles simples de gabarit, de typologie, de matériaux et coloration.

3.2. CONSERVATION, DEMOLITION ET MODIFICATIONS

3.2.1. LES EDIFICES EXCEPTIONNELS

3.2.1.1. La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice, voire la restitution des éléments altérés ou modifiés, sauf état sanitaire alarmant nécessitant la dépose partielle ou la démolition de l'édifice (celui-ci devra être justifié et documenté). Les mises en œuvre doivent respecter les techniques traditionnelles et/ou cohérentes avec le caractère, l'origine et l'époque de construction.

Des modifications mineures pourront être autorisées si celles-ci sont nécessaires à son fonctionnement ou aux normes en vigueur, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type, sa composition et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

3.2.1.2. Un relevé architectural soigné de l'état des lieux, avec repérage et représentation des éléments architecturaux conservés est obligatoire : modénatures de pierre, souches de cheminées, ferronneries, menuiseries, etc.

3.2.1.3. **Sont interdits :**

- La démolition des constructions ou parties de constructions. La démolition des éléments parasites et adjonctions pourra être demandée lors d'opération d'ensemble sur les édifices conservés ;
- La modification des façades et/ou toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou documenté ; L'ajout d'une extension pourra être étudié au cas par cas.
- La suppression ou la modification des modénatures, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, lucarnes, épis, sculptures, etc.) ;
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice.
- L'agrandissement des baies, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

3.2.2. LES EDIFICES REMARQUABLES

3.2.2.1. La règle générale concernant ces bâtiments est la conservation et la restauration de l'édifice, sauf état sanitaire alarmant nécessitant la dépose partielle ou la démolition de l'édifice (celui-ci devra être justifié et documenté).

3.2.2.2. **Sont autorisés :**

- Les modifications d'aspect et restauration, sous réserve de respecter : la typologie du bâti, la volumétrie existante du site, l'aspect général du parement, l'ordonnancement, les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets, etc.
- La modification des baies sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade

3.2.2.3. **Sont interdits :**

- La démolition des constructions ou parties de constructions.
- La suppression, la modification ou la dissimulation des modénatures, encadrements et harpages construits pour être visibles
- La surélévation des immeubles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice.
- L'utilisation de matériaux de substitution,
- Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques, implantés sur le volume principal de la construction,
- L'isolation par l'extérieur

3.2.3. LES EDIFICES SIGNIFICATIFS ET / OU CONSTITUTIFS DE L'ESPACE URBAIN

3.2.3.1. La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice, sauf état sanitaire alarmant nécessitant la dépose partielle ou la démolition de l'édifice (celui-ci devra être justifié et documenté).

3.2.3.2. Sont autorisés :

- Les modifications de volumétrie, d'aspect et de restauration, sous réserve de respecter : la typologie du bâti, la volumétrie existante du site, l'aspect général du parement, l'ordonnancement, les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets, etc.
- La modification des baies sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade
- Les surélévations, suivant règles d'épannelage

3.2.3.3. Dans le cadre de la surélévation d'une toiture pour isolation des combles, le raccord entre la corniche existante et la nouvelle couverture devra être traité de façon à ne pas rendre cette intervention visible.

3.2.3.4. Sont interdits :

- La démolition des constructions ou parties de constructions. Leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé :
 - si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux, et après une étude visant à apprécier leur ancienneté ;
 - ou dans le cadre d'un projet d'opération d'ensemble ou d'une OAP de secteur, après étude prouvant l'impossibilité technique d'éviter la démolition de la construction.
- La suppression, la modification ou la dissimulation des modénatures, encadrements et harpages construits pour être visibles

3.2.4. LES CONSTRUCTIONS COURANTES

3.2.4.1. Ces édifices peuvent être conservés ou remplacés, sous conditions d'amélioration du bâti et de mise en valeur des paysages. Ainsi, les règles relatives aux constructions neuves s'appliquent.

3.2.5. LES ELEMENTS DISPARATES

3.2.5.1. La règle générale est la démolition, le remaniement ou le remplacement de ces édifices, sous réserve d'une meilleure intégration au site (volumétries, teintes et matériaux). Ainsi, les règles relatives aux constructions neuves s'appliquent.

3.2.5.2. Pour ces bâtiments considérés en totale rupture avec le tissu urbain environnant, leur démolition pourra être exigée lors d'un projet d'aménagement faisant l'objet d'un permis de construire. Leur modification pourra être acceptée si les travaux concourent à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage concerné.

3.3. REGLES COMMUNES CONCERNANT L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

3.3.1. COMPOSITION ET PERCEMENTS

- 3.3.1.1. Tout projet de création, de suppression ou de modification de percement autorisé doit être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice. Ainsi, les recompositions de façade autorisées seront réalisées sous réserve du respect du principe d'ordonnement de la façade d'origine. La nature des matériaux, les proportions, le rythme ainsi que le mode de construction des percements doivent être conservés.
- 3.3.1.2. Les ouvertures seront des rectangles en hauteur, plus hautes que larges. Les proportions proches du carré correspondront à des niveaux de combles.
- 3.3.1.3. Cas d'exception : toute autre solution ne pourra que résulter de cas particuliers correspondant à une composition plus recherchée et plus volontaire assurant la mise en valeur du bâti en cohérence avec son histoire et son architecture.
- 3.3.1.4. Les linteaux en bois seront restaurés ou remplacés en chêne et de mêmes dimensions et profils que ceux d'origine. Les linteaux sont mis en œuvre au même nu que la façade ou très légèrement en retrait (saillie interdite).
- 3.3.1.5. Les linteaux en pierre seront restaurés ou remplacés suivant les prescriptions énoncées dans le chapitre « maçonnerie / taille de pierre ».

3.3.2. LES PAN DE BOIS

3.3.2.1. *Prescriptions générales*

- 3.3.2.1.1. Le parti de restauration sera réalisé en fonction de l'état actuel du pan de bois et de la réversibilité des altérations subies. Le choix sera réalisé au cas par cas, à l'appui d'études et de sondages.
- 3.3.2.1.2. Seront rendus à leurs dispositions d'origine les immeubles dont les apports postérieurs :
- ne présentent pas un intérêt architectural défini, dont les proportions ne correspondent pas aux qualités d'origines, ou à l'origine avérée du bâtiment,
 - nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes de grande qualité.
- 3.3.2.1.3. Sont prescrits :

- Le dégagement en cas de restauration, des pans de bois non prévus pour être recouverts. En fonction de l'état sanitaire de l'enduit, une solution intermédiaire et provisoire de conservation de l'enduit pourra être autorisée.
- La préservation du principe d'enduit sur les pans de bois prévus pour être recouverts.

3.3.2.2. Pans de bois apparents

3.3.2.2.1. Lors d'un ravalement, la structure sera mise à nu.

3.3.2.2.2. Les pièces de bois défectueuses seront restaurées par enture ou changées, en reprenant les techniques traditionnelles d'assemblages, en employant des bois anciens de récupération ou des bois neufs parfaitement secs et équarris de la même essence. Les bois neufs devront être traités en finition et vieillis pour être harmonisés avec les bois conservés.

3.3.2.2.3. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est envisageable : il sera limité à des interventions ponctuelles, en cas d'impossibilité technique observée, en complément de reprises d'assemblages et sur des pièces non exposées à l'humidité.

3.3.2.2.4. Les pièces horizontales de l'ossature en saillie sur le nu général de la façade devront être protégées par des solins en zinc ou en plomb, sous réserve de ne pas altérer les qualités historiques et architecturales.

3.3.2.2.5. La mise en œuvre de planches en bois, collées, vissées ou pointées en surépaisseur du pan de bois existant, et reprenant le motif d'un pan de bois est interdite.

3.3.2.3. Polychromie des pans de bois apparents

3.3.2.3.1. La recherche de la polychromie devra être l'objet d'un soin particulier. Tout projet de rénovation, entretien ou restauration devra être accompagné de mesures de recherche des traces de coloration originelle (grattage soigné des différentes couches de peintures). Pour cela il sera procédé avec soin et, avant modification du traitement des bois existants, à des sondages.

3.3.2.3.2. Les sondages devront être mises en œuvre par des professionnels qualifiés, donneront lieu à un rapport qui servira de base à la proposition de restauration.

3.3.2.3.3. La mise en teinte d'un pan de bois devra prendre en compte les teintes des autres pans de bois de la rue concernée.

3.3.2.4. **Remplissages de tous les pans de bois**

3.3.2.4.1. La règle sera le respect et la restauration des dispositions originelles telles que découlant des résultats des sondages et reconnaissances préalables.

3.3.2.4.2. En cas de modification récente constatée, une restauration sur la base de l'emploi des techniques traditionnelles locales en usage pourra être imposée :

- Le remplissage en torchis

Le torchis existant sera, dans la mesure du possible, conservé et restauré à l'aide d'un torchis de composition équivalente.

Si la dépose est indispensable, la reconstitution sera réalisée par la pose d'un lattage de bois dur de châtaigner dans l'épaisseur des bois de structure ; puis par la pose d'un torchis de terre et de fibres animales ou végétales, selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.

La couche de finition, affleurant les bois sera constituée d'un enduit fin de sables et de chaux aérienne, pouvant recevoir un lait de chaux légèrement teinté.

- Le remplissage en brique

Le remplissage existant sera, dans la mesure du possible, conservé et restauré à l'aide de brique artisanale de module, de teinte et de fabrication équivalente à l'existant.

En cas de reconstitution, on s'attachera à retrouver des briques artisanales équivalentes à celles d'origine ou en accord avec le type de pan de bois (module, teinte), posées selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.

L'appareillage de briques sera rejointoyé au mortier de chaux aérienne, affleurant les joints, sauf en cas de dispositions différentes : joints rubanés et joints cotés par exemple.

- Le remplissage en moellons de calcaire enduit

Les joints seront dégradés et repris au mortier de chaux aérienne. L'enduit de finition sera composé de chaux aérienne et de sable, voire de pâte de chaux serré à la truelle. Il sera appliqué à fleur du pan de bois. La teinte sera donnée par le sable.

3.3.2.4.3. Sous réserves du respect des règles de l'art et sur les édifices, hors édifices exceptionnels, il pourra être fait usage de techniques de remplissages plus contemporaines type chaux et chanvre.

3.3.2.4.4. Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

3.3.2.5. Pans de bois non destinés à rester apparents

3.3.2.5.1. Les enduits, posés sur lattis de châtaignier, sont constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte. Ils doivent être de tons plus clairs que les bandeaux apparents.

3.3.2.5.2. Pour les bandeaux apparents, les teintes proposées doivent être soutenues et indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

3.3.2.5.3. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est envisageable : il sera limité à des interventions ponctuelles, en compléments de reprises d'assemblages et sur des pièces non exposées à l'humidité.

3.3.2.5.4. Sont interdits :

- Les revêtements non respirants* (enduit ciment, peintures).
- Le remplacement des pans de bois défectueux par des murs en pierres ou en parpaings.

3.3.2.5.5. Les clairs d'ardoises sont autorisés sur le premier niveau du pan de bois. L'ardoise sera posée au clou. Des coyaux protégeront les éléments saillants du pan de bois et les linteaux des baies.

3.3.3. LES MAÇONNERIES EN PIERRE ET ENDUITS

3.3.3.1. Les maçonneries de moellons apparents, lits réguliers

3.3.3.1.1. Les moellonnages existants seront conservés. En cas de remplacement ponctuel, les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des maçonneries maintenues.

3.3.3.1.2. Les moellonnages apparents seront simplement brossés, nettoyés à sec et ensuite rejointés par rapport au nu de la façade.

3.3.3.1.3. L'ouverture des joints sera effectuée sans détériorer les pierres. L'élargissement des joints est interdit.

3.3.3.1.4. Les mortiers utilisés pour les joints seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée. Les mortiers seront formulés sur place et leur composition sera fonction de la nature des matériaux existants

3.3.3.2. Les maçonneries de moellons, lits irréguliers

3.3.3.2.1. Les mortiers utilisés pour les dégrossis seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée. Les mortiers seront formulés sur place et leur composition sera fonction de la nature des matériaux existants

3.3.3.2.2. Les maçonneries de moellons aux lits irréguliers seront enduites par des enduits couvrants ou « à pierres vues »

3.3.3.3. Les encadrements de pierre de taille calcaire

3.3.3.3.1. La mise en peinture et l'application d'un enduit sur un encadrement en pierre de taille sont interdits.

3.3.3.3.2. Les parements et encadrements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

- 3.3.3.3.3. Sur une façade en état correct un simple brossage et nettoyage, un regarnissage des joints défailants et le remplacement des pierres altérées suffit et est autorisé. Sur des façades plus encrassées ou plus profondément altérées, un nettoyage complet avec reprise complète des joints, comme le remplacement des pierres altérées, est autorisé. Les techniques de nettoyage non agressives sont autorisées : lavage doux et micro-gommage sont autorisés. Les outils mécaniques ou électriques de type ponceuse sont interdits.
- 3.3.3.3.4. Sauf cas technique particulier, la retaille qui affaiblit la pierre, détruit le calcin protecteur et altère le caractère des modénatures est interdite.
- 3.3.3.3.5. Les patines pour unifier l'aspect général de la façade sont vivement conseillées. Elles pourront être rendues obligatoires dans le cadre de l'analyse du dossier.
- 3.3.3.3.6. Dans le cadre de réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type et de même nature que celles du parement concerné.
- 3.3.3.3.7. L'ouverture des joints sera effectuée sans détériorer les pierres. L'élargissement des joints est interdit.
- 3.3.3.3.8. Les joints au mortier de ciment sont interdits.
- 3.3.3.3.9. Pour les bâtiments antérieurs au XVIIe siècle, le joint sera réalisé avec un sable de granulométrie variée et forte. Il devra être lavé à l'éponge juste au moment de la prise pour obtenir un vieillissement accéléré et créer un effet de patine. Le joint doit ressortir légèrement par sa tonalité et sa patine sur la teinte de la pierre.
- 3.3.3.3.10. Pour les bâtiments postérieurs au XVIIe siècle, le joint devra être lisse et effacé, proche de la pierre, obtenu par l'utilisation de sable de granulométrie plus fine et de poudre de pierre.
- 3.3.3.3.11. Sur les bâtiments du XIXe siècle, les joints devront être très minces, soulignant de façon très légère des parements très réguliers.
- 3.3.3.3.12. La couleur du joint devra s'harmoniser avec la pierre, sa mise en peinture est interdite.
- 3.3.3.3.13. Les joints creux sont interdits, et devront affleurer le nu extérieur de la maçonnerie (enduite ou non).

3.3.3.4. Les encadrements de pierre de taille granit et schiste

3.3.3.4.1. La mise en peinture et l'application d'un enduit sur un encadrement en pierre de taille sont interdits.

3.3.3.4.2. Les parements et encadrements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

3.3.3.4.3. Dans le cadre de réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type et de même nature que celles du parement concerné.

3.3.3.4.4. Les joints au mortier de ciment sont interdits.

3.3.3.5. **Les enduits couvrants**

3.3.3.5.1. Les enduits anciens, en bon état, seront conservés et nettoyés. Le nettoyage peut être fait avec des savons adaptés et/ou de l'eau sous faible pression.

3.3.3.5.2. Les enduits seront formulés sur place et leur composition sera définie fonction de la nature des matériaux existants.

3.3.3.5.3. Les nouveaux enduits doivent être réalisés de manière traditionnelle avec mortier de chaux naturelle et sable. Les sables devront être des sables locaux et les enduits finis devront offrir une tonalité en harmonie avec les enduits locaux traditionnels. La finition sera talochée, talochée lavée ou éventuellement talochée brossée. La finition grattée est interdite. Le talochage sera manuel. Le lavage à l'éponge est autorisé.

3.3.3.5.4. Les sables employés pour le corps de l'enduit seront de granulométrie assez forte.

3.3.3.5.5. Sur les bâtiments antérieurs au XVIIIe siècle, le sable de la couche de finition doit être d'une granulométrie forte pour permettre de faire ressortir le grain.

3.3.3.5.6. Sur les bâtiments postérieurs au XVIIIe siècle, la finition doit être plus fine avec sable de granulométrie plus régulière. Un léger lavage de finition est alors suffisant.

3.3.3.5.7. Sur les bâtiments de la fin du XIXe siècle, les enduits tyroliens de grain très fin avec des mortiers de chaux légèrement hydraulique et sable de rivière sont autorisés. Cette mise en oeuvre sera respectée et reprise sur tous les bâtiments où elle est existante.

3.3.3.5.8. Les enduits modernes et joints au ciment, les enduits tyroliens au ciment et les enduits préfabriqués teintés dans la masse sont interdits sur les maçonneries anciennes de moellons.

3.3.3.5.9. Les enduits doivent venir mourir sur les éléments apparents de pierres appareillées. Les enduits en saillie sont interdits.

3.3.3.5.10. Les baguettes d'angles sont interdites.

3.3.4. LES MAÇONNERIES ET MODENATURES DE BRIQUES

3.3.4.1. *Maçonneries de briques - restauration*

3.3.4.1.1. Les briques neuves utilisées dans le cadre d'une restauration ponctuelle devront être des briques pleines de mêmes formats, couleurs et caractéristiques que les briques traditionnellement utilisées sur place.

3.3.4.1.2. Les joints au mortier de ciment sont interdits. Ils seront réalisés au mortier de chaux et sable et seront formulés sur place : leur composition sera définie fonction de la nature des matériaux existants

3.3.4.1.3. Dans le cadre d'une restauration seule des joints, l'ouverture des joints sera effectuée sans détériorer les briques existantes.

3.3.4.1.4. Le nettoyage des briques à la vapeur à d'acide chlorhydrique ou à l'eau de Javel est proscrit. On privilégiera un brossage souple et un nettoyage en mouillant généreusement le mur avec une brosse imprégnée d'eau et de cristaux de soude.

3.3.4.1.5. Pour raviver la couleur de la brique, une fois la brique lavée et séchée, enduire délicatement au pinceau mouillé d'huile de lin.

3.3.4.2. *Modénatures de briques*

3.3.4.2.1. Les bandeaux, encadrements et autres *modénatures* seront conservés et restaurés.

3.3.4.2.2. Les prescriptions de restauration sont les mêmes que pour les maçonneries de briques.

3.3.5. LES MAÇONNERIES DE TERRE

- 3.3.5.1. Avant tout projet de restauration d'un mur maçonné en terre, un diagnostic déterminant les pathologies (fissurations, désolidarisation du mur, alvéolisation) et leurs causes devra être réalisé (S'adjoindre les compétences de professionnels connaissant le matériau et formés aux techniques de restauration du bâti en terre).
- 3.3.5.2. Afin d'éviter les déséquilibres structurels et les modifications de charge, une attention particulière sera portée à la compatibilité des matériaux existants et ceux utilisés pour la restauration de la maçonnerie.
- 3.3.5.3. La mise en œuvre de ciment est interdite, pour les joints comme pour les enduits.
- 3.3.5.4. Les creux seront rebouchés avec un matériau ayant des caractéristiques similaires à celles de la terre mise en œuvre.
- 3.3.5.5. Toute amélioration thermique respecter les caractéristiques constructives existante et devra tenir compte de l'absolue nécessité de permettre la migration et l'évaporation de l'eau sous forme gazeuse ou liquide dans le mur.

3.3.6. LES SOUCHES DE CHEMINEES

3.3.6.1. Règles générales – toutes les souches :

- 3.3.6.1.1. La destruction ou la modification des souches et couronnements d'origine des cheminées est interdite. Les effets de relief et saillies devront être respectés, restaurés ou restitués.
- 3.3.6.1.2. En cas de conservation de la souche ancienne, les tirants métalliques seront également conservés. Les fers conservés en bon état seront passivés et repeints de couleur sombre.
- 3.3.6.1.3. Le ciment est proscrit, que ce soit en enduit des faces de la souche ou en rejointoiement.
- 3.3.6.1.4. L'ajout de nouvelles souches de cheminées se fera dans l'esprit des souches existantes et placé au plus près du faîtage. Les extractions de ventilations et de fumées doivent être intégrées dans les souches existantes, dans de fausses souches de cheminées ou être non visibles depuis l'espace public.

3.3.6.2. Souches en briques :

3.3.6.2.1. Les souches en briques plates devront être réparées dans des matériaux de même type que ceux employés à l'origine (coloris, matière et épaisseur des briques). La nature des joints existants sera conservée ; épaisseur, teinte et granulométrie. Dans tous les cas, les briques plates seront montés au mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométries variées. Les joints seront lavés à l'éponge pour faire ressortir le grain.

3.3.6.2.2. Sur les souches refaites à neuf, la maçonnerie devra être montée de briques rouges pleines, le joint devra avoir une épaisseur proche de celle des maçonneries remplacées (joints souvent épais de l'ordre de 15 à 30 mm). Le couronnement des derniers rangs sera réalisé en saillie.

3.3.6.2.3. Sur l'ensemble des parties neuves ou réparées, il sera effectué un vieillissement accéléré pour unifier la teinte de l'ouvrage (micro sablage éventuel des tuileaux, effet de patine,

3.3.6.2.4. Les conduits seront surmontés de mitrons de terre de type traditionnel : forme, dessin, et teintes identiques aux cheminées environnantes. Tout autre dispositif en matériaux contemporains est prohibé. Les glacis sont à réaliser au mortier très serré de chaux et sable.

3.3.6.3. **Souches en pierres :**

3.3.6.3.1. Dans le cadre de réparations ou de remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et de même nature que celles du parement concerné.

3.3.6.3.2. Si la pierre n'était initialement pas montée pour être visible, les enduits couvrants sont à réaliser au mortier de chaux et sable (voir chapitre sur les enduits).

3.3.7. **BARDAGE ET ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

3.3.7.1. Le bardage et l'isolation par l'extérieur des édifices « exceptionnels », « remarquables » et « constitutifs de l'espace urbain » sont interdits.

3.3.7.2. Sur les édifices « hors logique patrimoniale », l'isolation par l'extérieur est autorisée, à condition que le dessin des façades soit finement composé et tienne compte des spécificités du bâtiment à traiter. La mise en œuvre de l'isolation devra par ailleurs :

- respecter l'alignement urbain si l'édifice est mitoyen ;

- faire appel à des matériaux en relation avec le bâti environnant : enduits traditionnels de chaux et sable. Les bardages de bois, l'habillage en terre cuite ou plaques de métal (zinc (non naturel), cuivre ou plomb) sont acceptés sous réserve d'un réel projet de requalification du bâti. Dans tous les cas et sur l'ensemble de l'AVAP, les traitements par vêtements industriels en fibrociment ou finition par matériaux de type « plaque de PVC » ou résine sont strictement interdits.

3.3.8. LES COUVERTURES

3.3.8.1. Formes des toits

3.3.8.1.1. En cas de reprise de la charpente :

- La forme du toit existante sera conservée ou restituée dans le respect du type architectural de l'édifice ;
- les coyaux (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) seront maintenus ou restitués.

3.3.8.2. Généralités sur les matériaux de couverture

3.3.8.2.1. Le matériau de couverture à mettre en œuvre en cas de restauration est celui d'origine de la construction.

3.3.8.2.2. Les couvertures en tuiles, zinc naturel, en tôle, en plastique en fibrociment ou en matériau de synthèse sont interdites.

3.3.8.3. Couvertures en ardoises

3.3.8.3.1. Les couvertures en ardoises seront entretenues ou refaites en ardoises naturelles. Sauf contraintes techniques particulières, elles seront de format 32/22 ou plus petit et respecteront les pureaux découlant de la pente des toitures. Les règles de dilatation des matériaux autorisés sont à respecter.

3.3.8.3.2. Pour les édifices « exceptionnels » et antérieurs à la seconde moitié du XIXe siècle et sauf impossibilité reconnue, la pose doit s'effectuer au clou sur l'ensemble de la toiture ainsi que sur toutes les parties ouvragées à réaliser en ardoises : noue, renvers, etc. Les raccords de toitures, noues, arêtières, renvers seront exclusivement traités en ardoises et feront l'objet d'un soin particulier dans la mise en œuvre : arêtières fermés avec approche et contre approche.

3.3.8.3.3. Pour les autres édifices, la pose au crochet est autorisée, sous réserve d'être teinté noir. Les crochets en inox naturel sont interdits à l'intérieur de l'AVAP. L'usage des noues en ardoises fermées avec noquet zinc non apparent est autorisé. Dans ce cas la réalisation sera particulièrement soignée et le zinc non apparent. Sauf cas d'exception, les noues et arêtières resteront à angles vifs. Les arêtières traités en zinc sont autorisés dans le cas d'une restitution d'origine.

3.3.8.4. **Faîtages et solins des couvertures en ardoises :**

3.3.8.4.1. Les solins seront réalisés avec du mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. A partir du XIXe, le zinc est autorisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants. Le zinc devra être recouvert et dissimulé le plus possible sous l'ardoise.

3.3.8.4.2. Les épis, poinçons ornés, flammes et décors qui ornent les faitages des toitures devront être entretenus ou restaurés à l'identique.

3.3.8.4.3. Les faitages devront être réalisés en tuile, à l'aide exclusive de mortier de chaux aérienne naturelle et sable, et traités avec souplesse et rondeur. Ces tuiles canal de faitages seront posées sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable. Les crêtes et embarrures sont autorisées. L'usage de tuiles vieillies est autorisé. Les faitages à linolets sont autorisés. L'assemblage de tuiles à emboîtements mécaniques (pose à sec) et le zinc en faitage sont interdits.

3.3.8.4.4. Sur les bâtiments édifiés à partir du XIXe :

- l'assemblage de tuiles à emboîtements mécaniques est autorisé (pose à sec).
- Le zinc en faitage est autorisé. Le zinc sera obligatoirement pré-patiné.

3.3.8.4.5. Le faitage en plomb est autorisé sur les édifices « exceptionnels et remarquables ».

3.3.8.5. **Zingueries des couvertures en ardoises :**

3.3.8.5.1. Les gouttières seront de type « nantaise », « havraise » ou pendantes demi-rondes.

3.3.8.5.2. Sauf contrindications techniques attestée, de largeur de façade inférieure à cinq mètres, ou de dénaturation de la façade (descente EP en milieu de façade), les gouttières passantes devant les lucarnes situées en aplomb de façade sont interdites.

3.3.8.5.3. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre.

3.3.8.5.4. Les descentes d'eaux pluviales seront disposées en limite de façade et seront accompagnées d'un dauphin fonte en pied sur rue.

3.3.8.6. **Lucarnes**

3.3.8.6.1. Toutes les lucarnes existantes devront être maintenues, entretenues, restaurées ou restituées avec soin. Le relevé et le dessin de ces ouvrages feront partie constituante des dossiers nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

3.3.8.6.2. La création de lucarnes sur les toitures en ardoises naturelles est autorisée. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment. Leur intégration dans l'unité architecturale de l'édifice est obligatoire : proportion, matériaux, modénatures, dessin et réalisation des menuiseries, couverture.

3.3.8.7. **Châssis de toit**

3.3.8.7.1. Pour les « **édifices exceptionnels et remarquables** » couverts d'ardoises : Les châssis de toits sont interdits. Les châssis de type « tabatière » traditionnels (40x60cm à deux carreaux avec meneau vertical intermédiaire) sont autorisés. Ils doivent être de formats verticaux, encastrés (placés dans le plan de la toiture), axés sur les baies des façades. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis de toiture sont interdits.

3.3.8.7.2. Pour **les autres édifices** :

- en zone Z1 : sont autorisés des châssis modernes de petites dimensions (60cm de large x 80cm de haut maximum) encastrés et intégrés dans le plan de la toiture et présentant des subdivisions verticales dans l'esprit du châssis ancien, composés en relation avec le rythme de la façade. Le nombre de châssis sera limité au nombre de 2 par pan de toiture et ils seront placés sur les toitures arrière, non visibles depuis l'espace public. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits.
- en zones Z2 Z3 et Z4 : la création de châssis de toiture devra respecter des proportions plus hautes que larges et les châssis devront être composés avec le rythme de la façade correspondante, de dimensions 80x100 maximum. Les châssis devront être intégrés dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.

3.3.8.7.3. Sauf pour les édifices remarquables, la mise en place de grandes verrières type ateliers d'artiste de rythme vertical resserré est autorisée. Elles devront être composées avec le dessin général de l'édifice. Elles seront placées sur les façades arrière et seront refusées si elles sont de nature à altérer l'architecture générale de l'édifice.

3.3.9. LES MENUISERIES

3.3.9.1. **Généralités – Mise en œuvre**

3.3.9.2. Quelle que soit la qualité de l'édifice, la première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes conformes à l'architecture du bâtiment.

3.3.9.3. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

3.3.9.4. Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée.

3.3.9.5. Sont interdits dans le périmètre de l'AVAP :

- les procédés de remplacement complet avec conservation des dormants préexistants (pose « en rénovation ») ;
- le doublage des menuiseries placé au nu extérieur de la façade ;
- le survitrage extérieur.

3.3.9.6. La modification, la suppression ou le remplacement d'une menuiserie sans autorisation préalable délivrée dans le cadre des autorisations administratives habituelles sont interdits. Dans le dossier d'autorisation de travaux, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites.

3.3.9.7. **Généralités – Matériaux**

3.3.9.8. Les menuiseries nouvelles seront en bois.

3.3.9.9. L'aluminium et l'acier sont :

- interdit pour les édifices exceptionnels, sauf dispositions d'origine ;
- autorisés pour les édifices remarquables, seulement s'il s'agit du matériau d'origine et seulement en cas de projet de réhabilitation et de remplacement complet des menuiseries, avec profils et coloris adaptés à la cohérence générale du projet comme à l'harmonie globale du bâtiment.

- autorisés pour les autres édifices, seulement en cas de projet de réhabilitation et de remplacement complet des menuiseries, avec profils et coloris adaptés à la cohérence générale du projet comme à l'harmonie globale du bâtiment.

3.3.9.10. **Généralités – Couleurs**

3.3.9.10.1. Les menuiseries seront obligatoirement peintes. Les lasures et vernis sont interdits.

3.3.9.10.2. Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment, mais également en fonction des tonalités des menuiseries des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

3.3.9.11. **Les fenêtres - Restauration**

Le remplacement seul des joints ainsi que la pose de joints adaptés sont autorisés, en prenant garde de maintenir un taux de renouvellement d'air nécessaire au bon équilibre de fonctionnement du bâtiment.

Le remplacement des vitrages anciens par du verre moderne feuilleté ou épais est autorisé si cela n'engendre pas une modification de la constitution de l'ouvrage et un épaississement des petits bois.

Le doublage intérieur par double-fenêtre est autorisé. En cas de doubles-fenêtres placées à l'intérieur, celles-ci ne doivent être placées en retrait de la façade. Elles seront soit composées d'un grand vitrage, soit d'une découpe en relation avec le rythme des fenêtres existantes.

3.3.9.12. **Les fenêtres - Remplacement**

En cas de remplacement, le matériau, la forme de la fenêtre et des petits bois ainsi que le découpage du vitrage seront identiques à ceux d'origine, conformes à la période de construction de l'édifice.

Les anciens dispositifs de ferrage ou de fermeture en bon état doivent être conservés.

Le double vitrage est autorisé, sous conditions du respect des sections et modénatures anciennes : les sections des bois et des petits bois doivent rester fines. Les petits bois seront des petits bois entiers encadrant des panneaux de verre ou des petits bois collés avec traitement soigné des périphéries des vitrages : il sera posé à l'intérieur du double vitrage des cales/intercalaires de teinte sombre. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

Le verre à traitement de surface entraînant un effet de miroir réfléchissant est interdit.

Le doublage intérieur par double-fenêtre est autorisé. En cas de doubles-fenêtres placées à l'intérieur, celles-ci ne doivent être placées en retrait de la façade. Elles seront soit composées d'un grand vitrage, soit d'une découpe en relation avec le rythme des fenêtres existantes.

3.3.9.13. **Les volets**

3.3.9.13.1. Le type d'occultation doit être homogène sur l'ensemble des fenêtres visibles depuis l'espace public.

3.3.9.13.2. Volets à lames et persiennés :

Les volets extérieurs en bois pleins doivent être conservés et restaurés. Les volets restaurés ou remplacés à neufs doivent être en bois pleins, à lames verticales, sans écharpes.

Les volets persiennés en bois existants seront restaurés. En cas de remplacement complet des volets persiennés sur l'ensemble d'un édifice, les volets neufs seront en bois.

Les volets persiennés métalliques extérieurs existants et en cohérence avec le bâtiment devront être conservés, restaurés ou restitués.

Les dispositions existantes serviront de références pour l'équipement de percements nouveaux.

3.3.9.13.3. Volets roulants extérieurs :

En zone Z1, comme sur les édifices exceptionnels et remarquables, les volets roulants extérieurs sont interdits pour tous les bâtiments antérieurs au XXe siècle.

Dans les autres zones, sur les constructions neuves ou récentes, les volets roulants extérieurs sont tolérés si les coffres ne sont pas placés en extérieur et non visibles depuis l'espace public. Les parties visibles des volets roulants en position fermée (rails et rideau) doivent être de la couleur de la fenêtre, de teinte moyenne à sombre.

Les volets roulants installés sur portes d'entrées sont interdits dans le périmètre de l'AVAP.

3.3.9.14. **Les portes d'entrées**

3.3.9.14.1. Les portes anciennes doivent être conservées, restaurées ou refaites à l'identique suivant leur état d'origine et en conservant les dispositifs de quincaillerie d'origine.

3.3.9.14.2. Les portes d'entrée neuves ou en remplacement de portes anciennes non conformes à l'état d'origine, feront référence aux portes anciennes locales. Elles pourront comporter une imposte vitrée rectangulaire, subdivisée ou non.

3.3.9.14.3. Pour les bâtiments de type ruraux, les portes pourront également être vitrées sur la moitié ou les deux tiers de leur hauteur, avec un découpage en petits carreaux.

3.3.9.14.4. La profondeur des embrasures doit être respectée ; la pose de menuiseries au nu du mur de façade est interdite.

3.3.9.14.5. Les volets intérieurs (panneaux moulurés), volets extérieurs à lames et lambrequins existants doivent être conservés ou restaurés.

3.3.10. LES FERRONNERIES

3.3.10.1. Les ouvrages existants, de qualité et conformes à l'architecture du bâtiment, doivent être conservés, entretenus ou restaurés. En cas d'altération ou de disparition d'ouvrages anciens, une restauration, restitution ou création pourra être imposée dans le cadre des autorisations de travaux portant sur le bâtiment concerné, bâtiment ou clôture.

3.3.10.2. En cas de remplacement ou de réparation, l'authenticité du matériau, les assemblages et les sections des fers (fers anciens, fonte et éléments métalliques XIXe) doivent être respectés.

3.3.10.3. Les fers anciens ne devront pas être remplacés par des profils industriels. Il est interdit d'utiliser la soudure sur ces fers anciens trop riches en carbone. Toutes les réparations, même ponctuelles, doivent être réalisées avec des fers de même nature, façonnés à la forge, dans le respect des formes de l'ouvrage et assemblés selon les méthodes traditionnelles de la ferronnerie ancienne.

3.3.10.4. Pour les ouvrages en fonte, faire mouler des motifs dégradés ou manquants à partir d'empreintes prises sur place sur d'autres motifs identiques est autorisé.

3.3.10.5. La création de ferronnerie neuve sur un édifice « exceptionnel », « remarquable » ou sur une clôture « remarquable » devra tenir compte du respect des règles générales d'insertion dans un tissu ancien préexistant.

3.3.10.6. Lorsqu'un portail est protégé en tant qu'élément « remarquable », toute demande d'autorisation administrative devra comporter une ou plusieurs photos dont quelques-unes en gros plan (permettant de juger de l'ensemble architectural considéré, comme du contexte urbain où il s'insère), une brève notice descriptive donnant la nature et la localisation des mesures à entreprendre, pièces à réparer ou à changer, motifs à reprendre, etc. En cas de restitution ou de création, le dossier général ci-dessus décrit devra être complété de dessins en élévation.

3.3.11. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

3.3.11.1. Réseaux

3.3.11.1.1. Sont interdits : les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :

- EDF en basse, moyenne et haute tension
- Télécommunication
- Eclairage public
- Les paraboles vues depuis l'espace public
- Les coffrets et bornes diverses venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée. Sont également exemptés d'encastrement des édifices exceptionnels et remarquables dont les qualités patrimoniales excluent tout encastrement dans les maçonneries.

3.3.11.1.2. L'aménagement des raccordements de réseaux aux édifices doit être adapté à la nature de la construction et à la protection de l'édifice :

- Coffrets et boîtes de raccordement si possible disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes.
- Couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints sur la façade (un seul ouvrant avec ouverture depuis extérieur), à l'exception des édifices exceptionnels . Des ventelles en acier ou fer forgé sont autorisées.

3.3.11.1.3. Les boîtes aux lettres, digicodes, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment (encastrement dans la façade ou dans la clôture). Aucune saillie ne sera acceptée. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée. Sont également exemptés d'encastrement des édifices exceptionnels et remarquables dont les qualités patrimoniales excluent tout encastrement dans les maçonneries.

3.3.11.1.4. Les câbles apposés en façade sont interdits. Les réseaux de distribution ou d'évacuation des fluides gaz, EU et EV devront être intégrés dans la structure de l'édifice et non visibles en façade ou sur l'espace public.

3.3.11.1.5. Aucun dispositif d'extraction ne doit être apparent en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée en toiture dans un outeau de petite taille.

3.3.11.2. Chauffage - Pompes à chaleur – Aérothermie - Climatisation

3.3.11.2.1. Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ni de conduit d'extraction ne doit être apparent en façade et en couverture. Ils doivent être inscrits dans le bâti, intégrés dans une annexe ou une souche de cheminée. Les ventouses de chaudière apparentes sont interdites :

- sur l'ensemble des façades des édifices exceptionnels et remarquables
- sur les façades donnant sur rue des autres édifices.

3.3.11.2.2. En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées en fonte, sous réserve de ne pas altérer les qualités architecturales et patrimoniales du bâti.

3.3.11.3. **Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

3.3.11.3.1. La mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée au sol à l'exception du sol des « jardins constitutifs de l'espace urbain ». Les installations ne devront pas être visible depuis l'espace public ni nuire à la conservation et à la mise en valeur de l'immeuble.

3.3.11.3.2. Les « façades solaires » sont interdites dans le périmètre de l'AVAP.

3.3.11.3.3. La mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite sur les toitures participant de l'intérêt et des qualités du paysage urbain ainsi que sur les toitures des bâtiments patrimoniaux :

- les toitures des édifices situées en zone Z1,
- les toitures des édifices « exceptionnels et remarquables »
- les toitures édifices construits en mitoyenneté des édifices protégés cités ci-dessus.

3.3.11.3.4. Pour tous les autres édifices, la mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée sous conditions :

- Les capteurs ne seront pas placés sur le versant de toiture de la façade principale ;
- Similaires à une verrière, les capteurs solaires et panneaux se substituent obligatoirement à l'ardoise. Les panneaux doivent être conçus comme un seul élément global, intégré dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers, à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et en respectant l'axe des ouvertures en façades. Les

suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise ;

- Les capteurs seront posés verticalement pour éviter l'effet bandeau (position portrait). La couleur des capteurs sera noire et non brillante. La couleur des châssis et des intercalaires sera neutre et sombre, harmonisée dans la nuance avec la teinte du matériau de couverture, et ce afin d'en atténuer la perception.

3.3.11.3.5. Des exceptions aux articles ci-dessus pourront être accordées en fonction du projet et des innovations techniques permettant une bonne intégration dans le paysage.

3.3.11.4. Géothermie

3.3.11.4.1. Les dispositifs verticaux (puits) sont autorisés. Les dispositifs horizontaux sont interdits sauf exception justifiée d'impossibilité technique de mise en place d'un dispositif vertical.

3.3.11.4.2. L'installation choisie sera obligatoirement placée en retrait du système racinaire des arbres existants.

3.3.11.4.3. La création de remblais pour la mise en place de l'installation géothermique est interdite.

3.3.11.5. Récupération des eaux de pluie

Sauf impossibilité liée à la densité bâti, à la préservation des éléments bâtis à la nature des abords des constructions, la récupération des eaux de pluie devra être assurée sur la parcelle soit par des dispositifs s'inspirant des citernes anciennes, soit par dispositifs enterrés. Si le dispositif n'est pas enterré, il devra être non visible depuis l'espace public.

3.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.4.1. JARDIN D'INTERET

3.4.1.1. Les jardins d'intérêt à protéger repérés dans le plan de zonage de l'AVAP, seront maintenus dans leur composition paysagère d'origine à forte dominante végétale. La taille et la coupe des végétaux devront être maîtrisées et raisonnées, suivant les dispositions du cahier des préconisations architecturales.

3.4.1.2. Les annexes (ex : abris de jardin...) préfabriquées seront interdites. Les parois seront réalisées en maçonnerie traditionnelle enduite ou en bardage bois. La couleur choisie pour les portes et fenêtres sera traitée en relation avec le paysage environnant.

3.4.1.3. Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels et perméables : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

3.4.2. STATIONNEMENT COLLECTIFS DES ENSEIGNES COMMERCIALES ET DES BATIMENTS D'ACTIVITES

3.4.2.1. Une attention particulière sera portée à l'insertion des aires de stationnement dans le site et dans le paysage. Le choix du lieu d'implantation de ces aires devra tenir compte de la mise en valeur des édifices patrimoniaux environnants.

3.4.2.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité :

- associant des murets écran et/ou des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives et/ou de vivaces situés à l'alignement des façades,
- recherchant leur fractionnement par petites poches,
- et en assurant la continuité du bâti et la délimitation de l'espace public et privé par un mur de clôture.

3.5. REGLES CONCERNANT LE PETIT PATRIMOINE, LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX ISOLES ET MURS DE CLOTURE

3.5.1. PETIT PATRIMOINE ET ELEMENTS ARCHITECTURAUX ISOLES

3.5.1.1. Sont interdits :

- La démolition de ces éléments,
- La suppression des modénatures,
- Le démantèlement des accessoires tels que poulie, chaîne, porte, scellement de pièces en fonte, etc.

3.5.1.2. Sont autorisés sous conditions :

- Leur modification sous réserve de mise en valeur de l'élément architectural,
- Leur déplacement en cas exceptionnel d'inscription dans une nouvelle composition, justifiée par un impératif technique ou urbanistique, et sous réserve que leur intégration permette d'en conserver l'identité.

3.5.1.3. Les matériaux et les mises en œuvre traditionnelles devront être conservés et la restauration du petit patrimoine et des éléments architecturaux isolés sera réalisée suivant les prescriptions données dans les chapitres dédiés à la maçonnerie/taille de pierre, couverture, menuiseries et ferronneries.

3.5.2. MURS DE CLOTURE REMARQUABLES

3.5.2.1. Les murs de clôture « remarquables » seront entretenus et restaurés à l'identique au mortier de chaux aérienne et de sable selon les prescriptions exigées pour les maçonneries de pierre.

3.5.2.2. Sont interdits :

- La démolition de ces murs de clôtures. Ils pourront toutefois être modifiés en partie par la nécessité de créer un accès complémentaire qui devra être justifié. Dans ce cas, la modification projetée respectera les caractéristiques de l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc.)
- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales, etc.).
- La suppression des portails, portillons, piliers, grilles, etc. attenants qui sont repérés au titre de du petit patrimoine de l'AVAP.

3.5.2.3. Si la clôture minérale est accompagnée de végétaux, on autorise :

- Soit une haie d'essences locales composées de feuillus variés. Les haies composées d'une seule essence (haie mono spécifiques) sont interdites à l'exception des haies de charme. Le choix des végétaux devra notamment tenir compte de la biodiversité.
- Soit une végétation constituée de plantes grimpantes.

3.5.2.4. Les plantations de résineux (thuyas, chamaecyparis, abies...), d'espèces étrangères persistantes (laurier palme, le photinia, l'eleagnus ebbengei), ou exotiques comme le bambou sont interdites le long de ces murs de clôture protégés.

3.5.3. MURS DE CLOTURE INTERESSANTS

3.5.3.1. Les murs de clôture « intéressants » doivent être restaurés et mis en valeur. Ces murs seront entretenus et restaurés au mortier de chaux aérienne et de sable selon les prescriptions exigées pour les maçonneries de pierre.

3.5.3.2. Les murs de clôture « intéressants » peuvent être modifiés pour créer un accès, pour une surélévation ou un écrêtement. Leur traitement sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc.)

3.5.3.3. La démolition de ces murs de clôtures « intéressants » est interdite sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou leurs remplacements, qui doivent être réalisés par des murs de clôture en harmonie avec l'édifice attenant ou le contexte paysager environnant (dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc.)

3.5.3.4. Si la clôture minérale est accompagnée de végétaux, on autorise :

- Soit une haie d'essences locales composées de feuillus variés. Les haies composées d'une seule essence (haie mono spécifiques) sont interdites à l'exception des haies de charme. Le choix des végétaux devra notamment tenir compte de la biodiversité.
- Soit une végétation constituée de plantes grimpantes.

3.5.3.5. Les plantations de résineux (thuyas, chamaecyparis, abies...), d'espèces étrangères persistantes (laurier palme, le photinia, l'eleagnus ebbengei), ou exotiques comme le bambou sont interdites le long de ces murs de clôture protégés.

3.6. BATIMENTS AGRICOLES

3.6.1. REGLES GENERALES DE RESTAURATION

3.6.1.1. Pour les édifices maçonnés, se référer aux prescriptions générales de mise en œuvre des édifices existants (articles 3.3.3 à 3.3.5)

3.6.1.2. Pour les bâtiments agricoles à ossature (métal ou bois), en cas d'ajout ou de remplacement de bardage, seuls le bardage bois (pin traité, douglas, châtaigner) sera autorisé. La couleur du bardage devra s'intégrer et se fondre dans le paysage environnant.

3.6.1.3. Le matériau de couverture utilisé sera unique. Il devra présenter une teinte qui s'accorde avec celle des bâtiments déjà présents sur le site et à son environnement en général.

3.6.1.4. La pose de panneaux solaires s'inscrira dans la logique globale du site, de son activité, de l'équilibre architectural du bâtiment et de son intégration dans le paysage. Elle ne sera autorisée que si elle assure la couverture de l'ensemble d'un versant, de l'égout au faîtage.

3.6.2. ABORDS, CIRCULATIONS ET ZONES DE STOCKAGE

3.6.2.1. Les bâtiments agricoles seront accompagnés d'un aménagement paysager, pour garantir leur insertion dans l'environnement.

3.6.2.2. Les zones de stockages seront dissimulées par la plantation d'arbres ou de haies. L'implantation de ces éléments de végétation se fera en fonction des bâtiments et non dans une seule logique de camouflage.

4. REGLES RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS

4.1. VOLUMETRIE

4.1.1.1. Les volumes seront simples, conformément à l'esprit de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront s'harmoniser avec la composition des constructions voisines, notamment en ce qui concerne les corniches, toitures, soubassements, couleurs. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver.

4.1.1.2. Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc.) devra s'harmoniser au rythme des façades des autres bâtiments bordant la voie ou au parcellaire préexistant, s'il y a remembrement.

4.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.1. EXPRESSION ARCHITECTURALE

4.2.1.1. Les constructions nouvelles et extensions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du bâti et donc prendre en compte les rythmes verticaux et horizontaux, les proportions des pleins et des vides et les matériaux et teintes des façades constituant l'intérêt du paysage bâti et le caractère de l'espace public.

4.2.1.2. La création architecturale proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu environnant existant tout en recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs. Les matériaux utilisés ne doivent pas être employés en imitation de matériaux traditionnels ; leur matière et leur couleur doivent permettre une parfaite intégration de la construction.

4.2.1.3. Une expression architecturale de qualité est demandée. Les constructions peuvent être d'expression architecturale inspirée de l'architecture traditionnelle ou d'écriture architecture plus créative et novatrice. Dans les deux cas, le projet devra répondre à un dessin d'ensemble soigné.

4.2.1.4. Les pastiches d'architecture régionale ou étrangère aux lieux ne sont pas autorisés.

4.2.2. LES FAÇADES

4.2.2.1. Matériaux de construction

4.2.2.1.1. Les matériaux autorisés sont les maçonneries enduites, la pierre de taille, la pierre de parement (épaisseur minimum 10cm), la brique pleine, le béton brut, peint ou teinté dans la masse, les constructions à ossatures bois ou en terre.

4.2.2.1.2. Les bardages de bois, l'habillage en terre cuite ou plaques de métal (zinc (non naturel), cuivre ou plomb) pourront être acceptés pour des projets démontrant d'une parfaite intégration dans le lieu concerné assurant la conservation ou la mise en valeur du site patrimonial remarquable. Les bardages bois seront réalisés avec des essences locales* sans mise en peinture.

4.2.2.1.3. Les traitements par vêtures industrielles en fibrociment ou en tôle ondulée, les finitions par matériaux de type « plaque de PVC » ou l'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois) sont strictement interdits.

4.2.2.2. Enduits et peintures

4.2.2.2.1. Les baguettes d'angles sont interdites.

4.2.2.2.2. Les finitions seront talochées, talochées lavées, lissées ou brossées. La finition grattée est interdite.

4.2.2.2.3. Les couleurs des façades seront en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes différentes des constructions voisines sont autorisées. Les enduits de couleur blanche sont interdits.

4.2.2.3. Percements

4.2.2.3.1. Les bâtiments aveugles, ne comportant aucune fenêtre ou ouverture, et donc sans relation avec le paysage environnant, sont interdits.

4.2.2.3.2. Les dimensions des fenêtres, des portes et des portails seront en cohérence avec la composition de l'ensemble architectural proposé, les logiques constructives (descentes de charges) et en harmonie avec ceux des bâtiments mitoyens.

4.2.2.4. **Balcons**

4.2.2.4.1. Leur saillie ne dépassera pas 50 cm par rapport au nu de la façade.

4.2.2.4.2. Les balcons filants sont interdits.

4.2.2.5. **Vérandas**

4.2.2.5.1. Les proportions de la véranda et la pente de toit choisie devront être compatibles avec l'ordonnancement de la façade. La véranda ne devra pas se positionner partiellement sur une ouverture existante.

4.2.2.5.2. La structure sera réalisée en métal ou en bois peint.

4.2.2.5.3. La couverture sera réalisée en ardoises ou en verre. L'utilisation du zinc prépatiné, du cuivre ou de capteurs solaires sous réserves des qualités esthétiques du traitement et de l'insertion proposées, pourra être envisagée.

4.2.3. **LES COUVERTURES**

4.2.3.1. **Formes des toitures**

4.2.3.1.1. Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux ou plusieurs versants selon la disposition du bâtiment, de pente minimale 40° ; les volumes secondaires pourront avoir des toitures différenciées en pavillons de formes diverses, en fonction de la composition de la maison et du caractère des volumes à proximité.

4.2.3.1.2. Pour les annexes, les pentes de toits seront inférieures à celles des bâtiments principaux.

4.2.3.1.3. Les toitures terrasses en bacs-acier et végétalisées sont interdites en zone Z1. Dans les autres zones, elles sont autorisées dans le cadre d'une extension ou de raccordements de deux corps de bâtiments. Celles-ci devront concourir à la mise en valeur du lieu. Ces ouvrages devront être traités avec soin, moins haut que l'égout du toit du bâtiment auquel la toiture terrasse s'accroche et conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public (souches, ventilation).

4.2.3.2. **Matériaux**

4.2.3.2.1. Le matériau employé sera l'ardoise naturelle, posée au clou ou au crochet inox teinté.

4.2.3.2.2. Le zinc prépatiné, le cuivre ou le bois pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de la conservation ou de la mise en valeur du paysage.

4.2.3.3. **Zingueries**

4.2.3.3.1. Les gouttières seront de type « nantaise », « havraise », pendantes, ou intégrés dans le plan de la toiture.

4.2.3.3.2. Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre. Elles seront disposées en limite de propriété.

4.2.3.4. **Ouvertures en toiture**

4.2.3.4.1. Les châssis de toits seront placés de préférence sur les toitures arrière, non visibles depuis l'espace public. Ils sont autorisés sous condition :

- d'un encastrement dans la toiture
- du dimensionnement maximum suivant : 80X100 cm.
- d'être posés verticalement, en relation avec le rythme de la façade.

4.2.3.4.2. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits en zone Z1.

4.2.4. **LES MENUISERIES ET OCCULTATIONS EXTERIEURES**

4.2.4.1. **Généralités – Mise en œuvre**

4.2.4.2. Les menuiseries neuves occuperont l'emprise totale du percement.

4.2.4.3. Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade (matériaux, mise en œuvre, profils), sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée.

4.2.4.4. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

4.2.4.5. **Généralités – Matériaux**

4.2.4.6. Les menuiseries seront en bois ou en métal.

4.2.4.7. **Généralités – Couleurs**

4.2.4.7.1. Les menuiseries seront obligatoirement peintes. Les lasures et vernis sont interdits.

4.2.4.8. **Les occultations**

4.2.4.8.1. Les volets en bois ou en métal seront peints de teintes soutenues

4.2.4.8.2. Les coffres de volets roulants ne seront pas perceptibles depuis l'extérieur. Les volets roulants seront en totalité, tabliers compris, dans une teinte moyenne à sombre en harmonie avec la teinte des menuiseries.

4.2.5. **LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

4.2.5.1. **Réseaux**

4.2.5.1.1. Sont interdits : les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :

- EDF en basse, moyenne et haute tension
- Télécommunication
- Eclairage public
- Les paraboles vues depuis l'espace public
- Les coffrets et bornes diverses venant en saillie sur l'espace public.

4.2.5.1.2. L'aménagement des raccordements de réseaux aux édifices doit être adapté à la nature de la construction :

- Coffrets et boîtes de raccordement si possible disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes.
- Couvertures de coffrets remplacés ou complétés par un volet intégré, du même matériau que celui choisi pour la façade.

4.2.5.1.3. Les boîtes aux lettres, digicodes, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment (encastrement dans la façade ou dans la clôture). Aucune saillie ne sera acceptée. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

4.2.5.1.4. Les câbles apposés en façade seront encastrés. Les réseaux de distribution ou d'évacuation des fluides gaz, EU et EV devront être intégrés dans la structure de l'édifice et non visibles en façade ou sur l'espace public.

4.2.5.1.5. Les sorties de ventilation en relief sur toiture sont interdites. Les ventilations se feront par pose de grille de teinte de la couverture intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille.

4.2.5.2. **Chauffage - Pompes à chaleur – Aérothermie - Climatisation**

4.2.5.2.1. Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ni de conduit d'extraction ne doit être apparent en façade et en couverture. Ils doivent être inscrits dans le bâti, intégrés dans une annexe ou une souche de cheminée. Les ventouses de chaudière apparentes en façade donnant sur rue sont interdites.

4.2.5.2.2. En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées en fonte.

4.2.5.3. **Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

4.2.5.3.1. La mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée au sol. Les installations ne devront pas être visible depuis l'espace public, dans un souci de préservation des paysages.

4.2.5.3.2. Les « façades solaires » sont interdites dans le périmètre de l'AVAP

4.2.5.3.3. La mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite sur :

- les toitures des édifices situées en zone Centre ancien (Z1)
- les toitures édifices construits en mitoyenneté des édifices « exceptionnels et remarquables »

4.2.5.3.4. Dans les zones Z2, Z3 et Z4, la mise en place des capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée sous conditions :

- Les capteurs ne seront pas placés sur le versant de toiture de la façade principale et seront non visibles depuis l'espace public ;
- Similaires à une verrière, les capteurs solaires et panneaux se substituent obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les panneaux doivent être conçus comme un seul élément global, encastré dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers, à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et en respectant l'axe des ouvertures en façades. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise ;

- Les capteurs seront posés verticalement pour éviter l'effet bandeau (position portrait). La couleur des capteurs sera noire et non brillante. La couleur des châssis et des intercalaires sera neutre et sombre, harmonisée dans la nuance avec la teinte du matériau de couverture, et ce afin d'en atténuer la perception.

4.2.5.3.5. Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,40 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

4.2.5.3.6. Des exceptions aux articles ci-dessus pourront être accordées en fonction du projet des innovations techniques permettant une bonne intégration dans le paysage.

4.2.5.4. **Géothermie**

L'installation ne devra pas :

- impacter des arbres remarquables existants (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets),
- créer de remblais suite à la mise en place de l'installation,
- impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés et puits.

4.2.5.5. **Récupération des eaux de pluie**

Sauf impossibilité liée à la densité bâti, à la préservation des éléments bâtis à la nature des abords des constructions, la récupération des eaux de pluie devra être assurée sur la parcelle soit par des dispositifs s'inspirant des citernes anciennes, soit par dispositifs enterrés. Si le dispositif n'est pas enterré, il devra être non visible depuis l'espace public.

4.3. BATIMENTS AGRICOLES

4.3.1. **REGLES GENERALES : IMPLANTATION, VOLUMERIE**

4.3.1.1. Les bâtiments agricoles ne devront pas fermer les axes et cônes de vue repérés au plan graphique.

4.3.1.2. Ils seront implantés de manière à minimiser leur impact visuel sur le paysage, en dehors des lignes de crête.

4.3.1.3. La pente unique de la toiture sera réservée aux bâtiments peu larges.

4.3.2. ASPECT EXTERIEUR

- 4.3.2.1. L'ossature sera réalisée en bois, en métal ou mixtes (bois et métal). L'utilisation du parpaing enduit sera autorisée en soubassement, ou en élévation, sous réserve de la mise en œuvre d'un bardage en face externe.
- 4.3.2.2. Si un soubassement doit rester apparent, on limitera sa hauteur au quart ou au tiers de la surface de bardage.
- 4.3.2.3. La couleur du bardage devra s'intégrer et se fondre dans le paysage environnant.
- 4.3.2.4. Les percements seront axés ou symétriques. Les linteaux et appuis seront alignés.
- 4.3.2.5. Le matériau de couverture utilisé sera unique. Il devra présenter une teinte qui s'accorde au site et à son environnement en général.
- 4.3.2.6. La pose de panneaux solaires s'inscrira dans la logique globale du site, de son activité, de l'équilibre architectural du bâtiment et de son intégration dans le paysage. Elle ne sera autorisée que si elle assure la couverture de l'ensemble d'un versant, de l'égout au faîtage.
- 4.3.2.7. Les zingueries et descentes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc.

4.3.3. ABORDS, CIRCULATIONS ET ZONES DE STOCKAGE

- 4.3.3.1. Les bâtiments agricoles seront accompagnés d'un aménagement paysager, pour garantir leur insertion dans l'environnement.
- 4.3.3.2. Les zones de stockages seront dissimulées par la plantation d'arbres ou de haies. L'implantation de ces éléments de végétation se fera en fonction des bâtiments et non dans une seule logique de camouflage.

4.4. CLOTURES NEUVES

4.4.1. CLOTURES DONNANT SUR LE DOMAINE PUBLIC :

- 4.4.1.1. La hauteur des clôtures se mesurera depuis l'espace public.
- 4.4.1.2. Les clôtures anciennes en pierre de pays seront restaurées. La mise en œuvre de clôtures nouvelles sera réalisée en cohérence avec le paysage environnant et en référence aux murs anciens, en réutilisant le vocabulaire local.

4.4.1.3. Dans le centre ancien (Z1a et Z1b) : Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m. Ils seront en pierre apparente ou maçonnés obligatoirement enduit (se référer aux prescriptions des mises en œuvre des maçonneries). Ils reprendront les modèles traditionnels existants, dans leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes piétonnes. Les murs bahut surmontés d'une grille en fer forgé, ou acier. Les grillages souples ou en panneaux et éléments en PVC sont interdits. L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie, plein ou composé de parties pleines en alternance avec des dispositifs à claire-voie. Des végétaux (arbustes et plantes vivaces), pourront être plantés derrière les dispositifs à claire-voie. Des plantes grimpantes pourront être fixées au dispositif à claire-voie.

4.4.1.4. Dans les zones Z2, Z3a, Z3b et Z3c : Le choix de la mise en œuvre des clôtures sera réalisé dans la continuité de mise en œuvre des clôtures existantes. En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1.50 m. La hauteur des clôtures se mesure depuis l'espace public.

4.4.1.5. Dans la zone Z4 :

4.4.1.5.1. Les talus et les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole. A l'exception des parcelles en mitoyenneté avec une autre zone, clore les parcelles n'est pas une obligation. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

4.4.1.5.2. Pour les clôtures non agricoles des parcelles bâties de constructions à usage d'habitations :

4.4.1.5.3. En limite avec le domaine public ou en limite séparative, la clôture aura une hauteur, maximale de 1.50 m. Les clôtures pourront être constituées des dispositifs suivants :

- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre). Elle pourra être accompagnée de plantations arbustives et de plantes vivaces sous forme de haies ou de massifs et/ou de plantes grimpantes.
- d'une haie, un massif composé d'arbustes et de plantes vivaces, doublé ou non, d'un grillage fixé sur des poteaux métallique ou en bois.

4.4.1.5.4. Lorsque le terrain de la construction est surélevé par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un talus planté d'arbustes. La clôture sera implantée en haut du talus, à l'intérieur de la parcelle.

4.4.1.6. Dans tous les cas évoqués ci-dessus, la mise en œuvre d'éléments en PVC, de plaquettes décoratives et d'éléments en plaque de béton est interdite.

4.4.2. CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES, VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :

4.4.2.1. La mise en œuvre d'éléments en PVC, de plaquettes décoratives et d'éléments en plaque de béton est interdite.

5. REGLES RELATIVES A LA CONSERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS ET DU PATRIMOINE VEGETAL

5.1. GENERALITES SUR LE TRAITEMENT DES ESPACES RECEVANT DU PUBLIC A DOMINANTE MINERALE

(places, rues, venelles, aires de stationnement)

5.1.1. COMPOSITION ET REVETEMENTS DE SOL

5.1.1.1. Une attention toute particulière sera apportée au respect, à la conservation et à la réutilisation des dispositions anciennes encore en place : caniveaux, pavage ancien, emmarchement, bordures, etc.

5.1.1.2. En cas de renouvellement de la nature des sols, le choix du ou des matériau(x) se fera en adéquation avec l'histoire de l'espace public et le caractère du paysage urbain ou naturel fermant cet espace. Les procédés modernes tels que les revêtements d'asphalte, d'enrobé ou de béton clair coulé, devront être associés avec les matériaux traditionnels en usage sur le secteur : dalles, bordures, pavés de granit.

5.1.1.3. Le traitement des voies et places devra tenir compte des caractéristiques et usages de la chaussée et les dispositifs techniques devront être établis en tenant compte de ces caractéristiques : non-systématisation des trottoirs, caniveaux centraux, non-spécialisation systématique des zones de voirie.

5.1.2. TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

5.1.2.1. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité afin de réduire leur impact visuel en cohérence avec l'histoire de l'espace public et le caractère du paysage urbain ou naturel fermant cet espace :

- en associant par exemple des murets écran et/ou des plantations d'arbres et des plantations arbustives et/ou de vivaces,
- ou en recherchant leur fractionnement par petites poches.

5.1.2.2. Le sol sera traité avec les matériaux définis dans l'article 3.1.1 ci-dessus.

5.1.3. ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

5.1.3.1. Le parti pris végétal doit contribuer à la valorisation de l'espace public. La végétation devra être considérée comme un élément de structuration de l'espace.

5.1.3.2. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales* ou introduits dans la région.

5.1.3.3. Le végétal pourra contribuer à l'animation des pieds de façades (vivaces, grimpantes).

5.1.3.4. Des alignements nouveaux pourront être constitués. Les essences plantées seront des essences locales* ou introduits dans la région. Le choix des essences se fera en fonction des conditions de milieu et de la place disponible pour assurer le développement optimal du végétal. Le développement futur du sujet sera anticipé afin d'assurer sa durabilité.

5.1.4. MOBILIER URBAIN ET ECLAIRAGE PUBLIC

5.1.4.1. Le mobilier urbain devra respecter une charte graphique homogène sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP lors d'un projet global de reconquête ou de continuité de traitement de l'espace public.

5.1.4.2. Le mobilier urbain devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et respecter les caractéristiques des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Les éléments du mobilier urbain devront contribuer à donner une réelle qualité à l'espace public.

5.1.4.3. Le choix et l'implantation des dispositifs d'éclairage devra être établi avec soin, en relation avec la nature du projet général. Il sera intégré dans la phase de mise au point générale du projet en recherchant en particulier la mise en valeur des édifices patrimoniaux environnants et de l'environnement paysagé. L'énergie solaire sera également privilégiée, pour une maîtrise raisonnée de la consommation énergétique.

5.1.5. LE BOULEVARD DU CHATEAU : REGLE SPECIFIQUE

5.1.5.1. Dans le cas d'un projet de requalification ou de réaménagement du boulevard du château, l'aménagement devra présenter un caractère urbain et paysagé afin d'effacer le caractère routier, mettre en valeur les vues sur le château et privilégier les continuités piétonnes entre la ville ancienne et le site plan d'eau.

5.2. ESPACE PUBLIC MAJEUR

(Repéré sur le règlement graphique )

5.2.1. ABORDS DU CHATEAU – REGLES SPECIFIQUES

5.2.1.1. Le traitement des abords du château devra valoriser l'esprit du lieu par la mise en scène des édifices patrimoniaux existants (château, douves, anciennes écuries).

5.2.1.2. Les masses boisées plantées au pied du château seront préservées. Leur pérennité sera assurée par des replantations progressives, d'arbres d'essences locales*. Les jeunes plants issus des semis des arbres en place seront favorisés. La coupe à blanc des sujets est interdite, à l'exception d'un renouvellement sanitaire coordonné résultant d'une rénovation globale ou ponctuelle justifiée par des impératifs majeurs de salubrité.

5.2.1.3. Tout projet de plantations dans les anciennes douves du château devra permettre d'en conserver la lecture de leurs tracés.

5.2.1.4. Tout projet de requalification des espaces publics situés sur l'ancienne emprise des terrains du château (ancienne basse-cour), ou tout projet de construction neuve ou d'extension des édifices castraux encore en place, devra tenir compte de l'histoire du château, dans un souci de mise en valeur du site et de son histoire.

5.2.2. PLACE DES GÂTES – REGLES SPECIFIQUES

5.2.2.1. Le traitement de la place des Gâtes devra valoriser l'esprit du lieu par la mise en scène de l'église Sainte-Madeleine et des élévations des immeubles donnant sur la place.

5.2.2.2. Le projet de requalification de la place intégrera le traitement de l'avenue Pierre Le Treut et sa transition avec le parvis de l'église Sainte-Madeleine. Le réaménagement de l'avenue Pierre Le Treut présentera un caractère urbain afin d'effacer le caractère routier de cette rue.

5.2.2.3. Dans le cas d'un projet de requalification de la place, celui-ci devra intégrer le traitement des différences de niveau de façon soignée.

5.2.3. PARVIS DES ANCIENNES HALLES– REGLES SPECIFIQUES

5.2.3.1. Le traitement des parvis des anciennes Halles et des rues de la Trinité et des Ursulines devra valoriser l'esprit du lieu et par la mise en scène des anciennes Halles et des séquences urbaines homogènes associées.

5.2.3.2. Dans le cas d'un projet de requalification des espaces publics, le traitement de sol des rues des Ursulines et de la Trinité devra présenter un caractère urbain afin d'effacer le caractère routier de ces rues et de mettre en valeur l'unité d'ensemble de cette recomposition urbaine du XIXe siècle.

5.2.4. **PARKING SAINT-NICOLAS EN LIEN AVEC LA GLAUME – REGLES SPECIFIQUES**

- 5.2.4.1. Le caractère végétal de cet espace public sera renforcé pour permettre une transition progressive entre le centre ancien et le secteur naturel de la Glaume. Tout projet de requalification de cet espace proposera un aménagement paysager de qualité (par exemple : noues, plantations d'arbres à haute tige, plantations arbustives et/ou de vivaces, etc.), qui permettra de réduire l'impact visuel des stationnements.
- 5.2.4.2. Le traitement paysagé et les plantations de cet espace devront prendre en compte la mise en valeur de la perspective sur le château.

5.3. **VENELLE**

(Repérée sur le règlement graphique )

5.3.1. **PRINCIPE DE TRAITEMENT ET REVETEMENTS DE SOL**

- 5.3.1.1. Le tracé historique des venelles protégées est à conserver dans leur intégralité. Le dévoiement de ces voies est interdit.
- 5.3.1.2. Une attention particulière sera apportée au respect, à la conservation et à la réutilisation des dispositions anciennes qui seront préservées, restaurées ou restituées dans la mesure du possible : caniveaux, pavage ancien, emmarchement, bordures, etc.
- 5.3.1.3. L'aménagement et la requalification de ces voies devra faire l'objet d'un travail de réflexion et de conception à l'échelle de la rue, pour assurer un parti pris paysager et urbain d'ensemble cohérent et valoriser le bâti et les séquences urbaines d'intérêt.

5.3.2. **TRAITEMENT VEGETAL**

- 5.3.2.1. Le traitement végétal des venelles n'est autorisé que sur leurs bas-côtés. La largeur de la bande plantée sera dimensionnée suivant la dimension de la venelle, afin de conserver un passage dégagé.
- 5.3.2.2. Ces bas-côtés seront plantés de vivaces et/ou de grimpantes contribuant à la valorisation des pieds de façades et des clôtures.

5.4. **SENTIER**

(Repéré sur le règlement graphique )

5.4.1. PRINCIPE DE TRAITEMENT ET REVETEMENTS DE SOL

- 5.4.1.1. Le tracé des sentiers protégés est à conserver. Dans le cadre d'un projet de réaménagement de l'espace public, le dévoiement de ces voies est autorisé sous réserve de conserver les points de départs et d'arrivée.
- 5.4.1.2. Les revêtements de sol seront traités en matériaux perméables ou poreux, type revêtement terreux, sablé ou empierrement, pour favoriser l'absorption des eaux de pluie.

5.4.2. TRAITEMENT VEGETAL (SOL ET HAIES DE CLOTURES)

- 5.4.2.1. Le traitement végétal du sol du sentier (bas-côtés) sera réalisé en relation avec le caractère et la fréquentation du sentier.
- 5.4.2.2. Les limites parcellaires bordant les sentiers devront être traitées en harmonie avec le caractère du sentier et de façon homogène le long de l'itinéraire.
- 5.4.2.3. Les sentiers seront bordés de haies d'essences locales* composées de feuillus varié, en harmonie avec le paysage environnant. Les grillages de clôture devront être masqués par la végétation.
- 5.4.2.4. Les haies composées d'une seule essence (haie mono spécifiques) sont interdites à l'exception des haies de charme. Le choix des végétaux devra notamment tenir compte de la biodiversité.
- 5.4.2.5. Les plantations de résineux (thuyas, chamaecyparis, abies...), d'espèces étrangère persistantes (laurier palme, le photinia, l'eleagnus ebbengei), ou exotiques comme le bambou sont interdites.

5.4.3. « CHEMIN VERT » RUE DE FOUCYBOURCE / LE TERTRE – REGLES SPECIFIQUES

- 5.4.3.1. Les haies bocagères bordant le chemin vert seront conservées et pérennisées (taille douce des sujets anciens et remplacement progressif des sujets sénescents) y compris les quelques chênes qui témoignent de l'ancienne présence d'une haie bocagère continue.
- 5.4.3.2. **Tronçon bas, depuis la rue au Prévôt** : le profil en creux du chemin (faible largeur, végétation en tunnel) sera préservé.

5.5. PARC PUBLIC

(Repéré sur le règlement graphique )

5.5.1. LA GLAUME

- 5.5.1.1. Les pelouses et prairies caractéristiques du paysage seront conservés, confortés et valorisés dans leur emprise et dans leur caractère végétal.
- 5.5.1.2. Les aménagements autorisés devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Les travaux liés aux mouvements de terrain pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins, noues) et de création de cheminements admettront des modelés de terrains doux et seront paysagés (essences locales).
- 5.5.1.3. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'essences locales*. Le fractionnement par petites poches de ces aires de stationnement sera demandé.
- 5.5.1.4. Les masses boisées existantes plantées seront préservées. Leur replantation sera progressive, avec des remplacements ponctuels de même essence. Les jeunes plants issus des semis des arbres en place seront favorisés. La coupe à blanc des sujets est interdite, à l'exception d'un renouvellement sanitaire coordonné résultant d'une rénovation globale ou ponctuelle justifiée par des impératifs majeurs de salubrité. La coupe des saules sera régulière.

5.5.2. LE PLAN D'EAU

- 5.5.2.1. Les pelouses et prairies caractéristiques du paysage seront conservés, confortés et valorisés dans leur emprise et dans leur caractère végétal.
- 5.5.2.2. Les aménagements autorisés devront faire l'objet d'une intégration paysagère, en prenant compte de la présence du château et de la ville ancienne, mais également de la vallée de l'Yaigne. Les travaux liés aux mouvements de terrain pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins, noues) et de création de cheminements admettront des modelés de terrains doux et seront paysagés (essences locales).
- 5.5.2.3. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'essences locales. Le fractionnement par petites poches de ces aires de stationnement sera demandé. Les revêtements de sol des aires de stationnement seront traités en matériaux perméables ou poreux, type revêtement terreux, sablé ou gravillonné, pour favoriser l'absorption des eaux de pluie.
- 5.5.2.4. Les masses boisées existantes plantées seront préservées. Leur replantation sera progressive, avec des remplacements ponctuels de même essence. Les jeunes plants issus des semis des arbres en place seront favorisés. La coupe à blanc des sujets est interdite, à l'exception d'un renouvellement sanitaire coordonné résultant d'une rénovation globale ou ponctuelle justifiée par des impératifs majeurs de salubrité.

5.5.3. LE THEATRE DE VERDURE

- 5.5.3.1. Le caractère paysager du lieu sera préservé, notamment la sobriété de l'aménagement qui met en scène le château et l'Yaigne.
- 5.5.3.2. Le saule pleureur en place sera préservé. La coupe à blanc de ce sujet est interdite, à l'exception d'un renouvellement sanitaire coordonné résultant d'une rénovation globale ou ponctuelle justifiée par des impératifs majeurs de salubrité.

5.6. JARDIN CONSTITUTIF DE L'ESPACE URBAIN ET PAYSAGE

(Repéré sur le règlement graphique )

5.6.1. COMPOSITION GENERALE

- 5.6.1.1. Les jardins constitutifs de l'espace urbain et paysagé protégés seront maintenus dans leur composition paysagère d'origine à forte dominante végétale.
- 5.6.1.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.
- 5.6.1.3. La taille et la coupe des végétaux devront être maîtrisées et raisonnées de façon à mettre en valeur la demeure principale.

5.6.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- 5.6.2.1. Les abris de jardin auront surface maximum de 10m², (avec auvent possible de 4m²) réalisés sous forme d'appentis.
- 5.6.2.2. Sur l'emprise de ces jardins les annexes et abris de jardins préfabriqués sont interdits. Les parois seront réalisées en maçonnerie traditionnelle enduite, en ferronnerie ou en bardage bois d'essence locale. La couleur choisie pour les portes et fenêtres sera traitée en relation avec le paysage environnant.
- 5.6.2.3. Sont autorisés les petites serres, châssis, tunnels ou tout autre système de « production maraîchère » sous conditions de ne pas excéder une surface totale de 20m² par type et d'utiliser des matériaux s'intégrant dans le paysage environnant, de couleur verte ou grise. Pour les éléments les plus volumineux, ils devront être associés à des plantations.

5.6.3. CHEMINEMENTS ET STATIONNEMENT

- 5.6.3.1. Les cheminements, cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

5.6.4. HAIES DE CLOTURE EN LIMITE DE ZONE NATURELLE (Z4) ++++++

- 5.6.4.1. Les haies de clôture des jardins, en limite de zone Z4, plantées en résineux (thuyas, chamaecyparis, abies, etc.), d'espèces étrangère persistantes (laurier palme, le photinia, l'eleagnus ebbengei, etc.), ou exotiques comme le bambou sont interdites.
- 5.6.4.2. Dans le cadre de replantation, de confortement ou de remplacement progressif, on utilisera de jeunes arbres ou arbustes d'essences locales* (à minima trois essences).
- 5.6.4.3. La mise en place d'un grillage galvanisé sera autorisée si celui-ci est de couleur sombre, noyé dans la végétation.
- 5.6.4.4. Les portails d'accès au jardin de puis la zone naturelle intégrés à la clôture peuvent être conservés. Les éléments menuisés existants seront conservés et restaurés. Pour les éléments nouveaux, l'utilisation du bois est obligatoire. Les portillons n'excéderont pas la hauteur de 1m20.

5.7. HAIES BOCAGERES

5.7.1. REGLES GENERALES

- 5.7.1.1. Les haies bocagères sont à maintenir, entretenir et à renouveler. L'abattage est interdit, sauf pour des raisons de renouvellement sanitaire coordonné ou de sécurité publique.
- 5.7.1.2. Leur remplacement, pour les raisons évoquées précédemment, sera effectué dans le cadre d'une rénovation globale (réflexion d'ensemble), par des sujets d'essences locales*. Leur impact dans le site sera particulièrement étudié, en cas de modification. Tout abattage pour des raisons sanitaires ou de danger sera soumis à l'autorisation de la mairie (déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.
- 5.7.1.3. Sera autorisée, sous réserve de justification de ces besoins spécifiques, la création d'ouvertures ponctuelles pour le passage des animaux et les engins agricoles. Tout projet de modification sera soumis à l'autorisation de la mairie (déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.
- 5.7.1.4. La mise en place d'un grillage galvanisé sera autorisée si celui-ci est de couleur sombre, noyé dans la végétation.

5.7.2. ENTRETIEN

- 5.7.2.1. L'élagage des haies bocagères est autorisé.

- 5.7.2.2. Dans le cadre de replantations ponctuelles pour compléter des haies bocagères ponctuellement disparues ou en altérées, les végétaux seront choisis parmi les essences locales*.

5.8. TALUS CONSTITUTIF DE L'ENTREE DE VILLE

- 5.8.1.1. Le caractère naturel du talus et de la végétation qui l'habille sera conservé, sans mise en œuvre d'un mur de soutènement. Le caractère saisonnier de la végétation sera conservé
- 5.8.1.2. Les paillages artificiels et imperméables sont interdits.
- 5.8.1.3. Le grillage sera positionné en partie haute du talus, intégré dans la haie de clôture qui borde la partie supérieure du talus.

5.9. ALIGNEMENTS D'ARBRES

5.9.1. COMPOSITION ET PRESERVATION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

- 5.9.1.1. Les alignements d'arbres repérés sur le plan réglementaire seront conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phytosanitaire doit être réalisé.
- 5.9.1.2. Le remplacement des sujets doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

5.9.2. TRAVAUX AUTOUR DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Lors de travaux de voirie et de réseaux à proximité des arbres des dispositifs de protection seront mis en œuvre pour préserver les arbres dans leur intégralité (système aérien et souterrain).

6. REGLES RELATIVES DE LA QUALITE ET A LA MISE EN VALEUR DES DEVANTURES COMMERCIALES

6.1. MESURES GENERALES

6.1.1. COMPOSITION GENERALE DES DEVANTURES

- 6.1.1.1. Les projets de devanture devront tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité (travées).
- 6.1.1.2. La devanture d'un commerce sera limitée au rez-de-chaussée, même s'il se développe intérieurement sur deux niveaux.
- 6.1.1.3. Dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles, les limites parcellaires des maisons seront respectées et lisibles en façade (pas de devanture continue).
- 6.1.1.4. L'ordonnancement architectural, la structure porteuse de la façade, les trumeaux, le rythme des percements et les axes de descentes de charges seront respectés.
- 6.1.1.5. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des menuiseries des étages et celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.
- 6.1.1.6. Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment devra être dessiné, et présenté en photo avec son environnement. Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores, les dispositifs d'éclairage et dispositifs de fermeture envisagés.

6.1.2. DEVANTURES EXISTANTES

- 6.1.2.1. Sur les immeubles antérieurs à la fin du XVIIIe siècle, dans la mesure où ces immeubles ont été initialement conçus pour un usage commercial et possèdent donc des dispositifs originaux, linteaux ou arcatures, ceux-ci seront dégagés et remis en valeur : restauration des maçonneries et création de devantures placées impérativement en feuillure.
- 6.1.2.2. Pour les périodes du XIXe et du XXe siècle, les ensembles homogènes de devantures bois en applique, devront être conservés ou restitués. Les devantures existantes en cohérence avec le dessin de la façade seront entretenues, rénovées ou restaurées.

6.1.2.3. La réfection d'une vitrine commerciale devra conserver l'accès aux étages ou le rétablir, dans la mesure du possible, en fonction de la largeur de la parcelle (porte d'entrée annexe depuis la devanture pour accès à escalier intérieur, ou création/utilisation d'une porte sur une autre façade par exemple).

6.1.2.4. A l'occasion d'un projet ou lors de travaux, toute découverte fortuite de dispositions anciennes d'intérêt patrimonial sous des coffrages rapportés doit être signalée à l'architecte de bâtiments de France. Le parti d'aménagement de la devanture devra intégrer ces données nouvelles.

6.1.3. DEVANTURES CREEES

6.1.3.1. Les devantures neuves seront réalisées en applique ou en feuillure (voir 6.2).

6.1.3.2. Dans le cas d'une création de commerces liées à la construction d'un bâtiment neuf, une autre mise en œuvre pourra être proposée, sous réserve de respect de l'ordonnancement des percements de l'immeuble.

6.2. REGLES DE RESTAURATION ET DE COMPOSITION D'UNE DEVANTURE

6.2.1. DEVANTURE EN APPLIQUE EN PANNEAUTAGE

6.2.1.1. La devanture en applique sera envisagée dans les cas suivants :

- si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà ce type de devanture, et que ce principe est en accord avec la façade de l'immeuble
- si le gros œuvre n'a pas été réalisé à l'origine pour être vu (des sondages pourront être réalisés afin de déterminer la nature du gros-œuvre).

6.2.1.2. La devanture sera implantée en retrait des mitoyennetés afin de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales, sauf si celle-ci est intégrée dans le coffrage de la devanture et accessible. Si les chaînages mitoyens ou d'angles sont apparents et différencié du traitement de la maçonnerie, la devanture les laissera entièrement visibles.

6.2.1.3. L'expression de la devanture en applique est limitée au rez-de-chaussée avec un traitement de la partie supérieure par une corniche. La saillie obligatoire sera limitée à 15cm à l'exception de la corniche dont la saillie ne devra pas dépasser 50cm et qui sera placée à une hauteur supérieure à 2,50m.

6.2.1.4. Les panneaux seront moulurés.

6.2.1.5. Les devantures en applique seront en bois peint.

6.2.2. **DEVANTURE EN FEUILLURE**

6.2.2.1. Ce type de disposition est à mettre en œuvre :

- si le rez-de-chaussée comporte des percements traditionnels et des encadrements homogènes, en relation avec ceux de la façade du bâtiment concerné
- si le rez-de-chaussée a été altéré par un traitement sans relation avec la façade du bâtiment concerné.

6.2.2.2. La devanture sera créée dans l'emprise des percements existants à rez-de-chaussée (portes, fenêtres ou portes de garages). En dehors de l'aménagement de ces percements, la façade sera conservée dans son intégralité.

6.2.2.3. Le traitement des baies devra être de forme simple et régulière, sans modification de la maçonnerie de l'édifice (sauf si l'état existant résulte d'une altération de la composition structurelle initiale de l'édifice). Le traitement de la liaison des étages devra être étudié avec un soin particulier. Il pourra donner lieu à l'obligation de création d'un bandeau ou corniche. Une attention particulière sera portée au report de charge de l'immeuble.

6.2.2.4. Sous réserve d'une étude spécifique (structurelle et architecturale), l'abaissement d'allèges de fenêtres existantes ou leur regroupement pourra être admis, pour créer une porte ou une vitrine. Un seuil filant sur la largeur du percement sera créé.

6.2.2.5. Le dessin et la disposition des menuiseries devront être mis en harmonie avec ceux de la façade de l'immeuble.

6.2.2.6. Les devantures traitées en feuillure seront réalisées en bois ou en métal.

6.2.3. **FERMETURES**

6.2.3.1. Les dispositifs de fermeture des devantures devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade, sans coffre apparent. Les grilles ou rideaux à mailles autorisés devront toujours être disposés en arrière de la vitrine, ils devront être de type ajouré.

6.2.4. **STORES BANNES**

6.2.4.1. Les stores bannes ne pourront être utilisés que s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation en tableau des baies devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie.

6.2.4.2. La hauteur sous le store ou la banne sera étudiée afin de ne pas gêner le passage sur le trottoir.

- 6.2.4.3. Les stores et les bannes seront composés à l'intérieur des percements, droits, mobiles, sans joues, à retombée verticale et leur saillie sera définie de façon homogène sur la devanture, en cohérence avec la dimension des percements.
- 6.2.4.4. La couleur choisie devra présenter une harmonie d'ensemble avec les teintes des autres éléments constituant la terrasse (parasols, mobilier, etc), de la façade et de l'environnement général de la rue.
- 6.2.4.5. Les seules inscriptions autorisées seront celles de la raison sociale de l'activité, elles devront être simplement mentionnées sur le lambrequin droit (retombée verticale du store) dont la hauteur ne pourra dépasser 20 cm.

6.2.5. ENSEIGNES

- 6.2.5.1. Les enseignes doivent être implantées de façon à respecter les éléments architecturaux qui caractérisent la façade ne doivent pas être apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants (bandeaux, corniches).
- 6.2.5.2. Enseigne bandeau sur devanture en applique : elle doit être intégrée au bandeau supérieur du coffrage de la devanture, sous la corniche. Le lettrage est limité à une hauteur maximum d'un demi-bandeau. Les enseignes en lettres découpées seront autorisées. Le graphisme, comme la couleur, devront rester sobres et en relation avec l'activité, le style de l'immeuble et du support.
- 6.2.5.3. Enseigne bandeau sur devanture en feuillure : elle est apposée directement sur le bandeau de la façade de l'immeuble et doit s'intégrer aux dimensions du support. Le lettrage est limité à une hauteur maximum d'un demi-bandeau. L'enseigne doit être constituée de lettres indépendantes ou d'un support peu épais maximum 1cm (caissons interdits) et de longueur limitée à la travée.
- 6.2.5.4. Enseigne drapeau : Une seule enseigne drapeau par commerce est autorisée. Elle est placée perpendiculairement à la façade, de préférence à l'une des extrémités de la devanture. Son positionnement sera étudié en fonction du positionnement des percements existants de la façade, mais toujours en dessous du linteau des baies du 1^{er} étage. Elle mesure au maximum 60x60cm, épaisseur maximum 10cm, et d'une saillie totale de 70cm du mur de façade.
- 6.2.5.5. La même typographie doit être respectée sur les divers supports : enseignes bandeaux, drapeau, stores et vitrine.

6.2.6. ACTIVITE EN ETAGE

- 6.2.6.1. Toute publicité, marque ou enseigne est interdite aux étages, quelle que soit sa localisation, et en particulier sur les balcons, ferronneries, menuiseries, parements, ou toitures.

6.2.6.2. En cas d'activités en étage, différentes de l'activité du rez-de-chaussée, seule pourra être autorisée la pose d'une plaque professionnelle localisée à proximité de l'entrée, composée et placée de manière à respecter l'architecture du bâtiment

6.2.7. ECLAIRAGE

6.2.7.1. Seule l'enseigne sera éclairée depuis l'extérieur. Les sources lumineuses seront intégrées à la devanture. L'éclairage des vitrines sera réalisé par l'intérieur.

6.2.7.2. L'éclairage extérieur est limité à deux éclairages directs par spot dirigé sur chaque enseigne. Les caissons lumineux sont interdits.

6.2.7.3. Les éclairages trop violents ou de tonalités disparates sont interdits. Sont également interdits les lettres en tubes luminescents et les éclairages de type intermittents ou cinétiques.

6.2.8. OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC

Concernant les prescriptions d'occupation des terrasses sur l'espace public, se référer au règlement TERRASSES ET OCCUPATIONS COMMERCIALES SUR L'ESPACE PUBLIC rédigé par la ville de Châteaugiron en 2016.