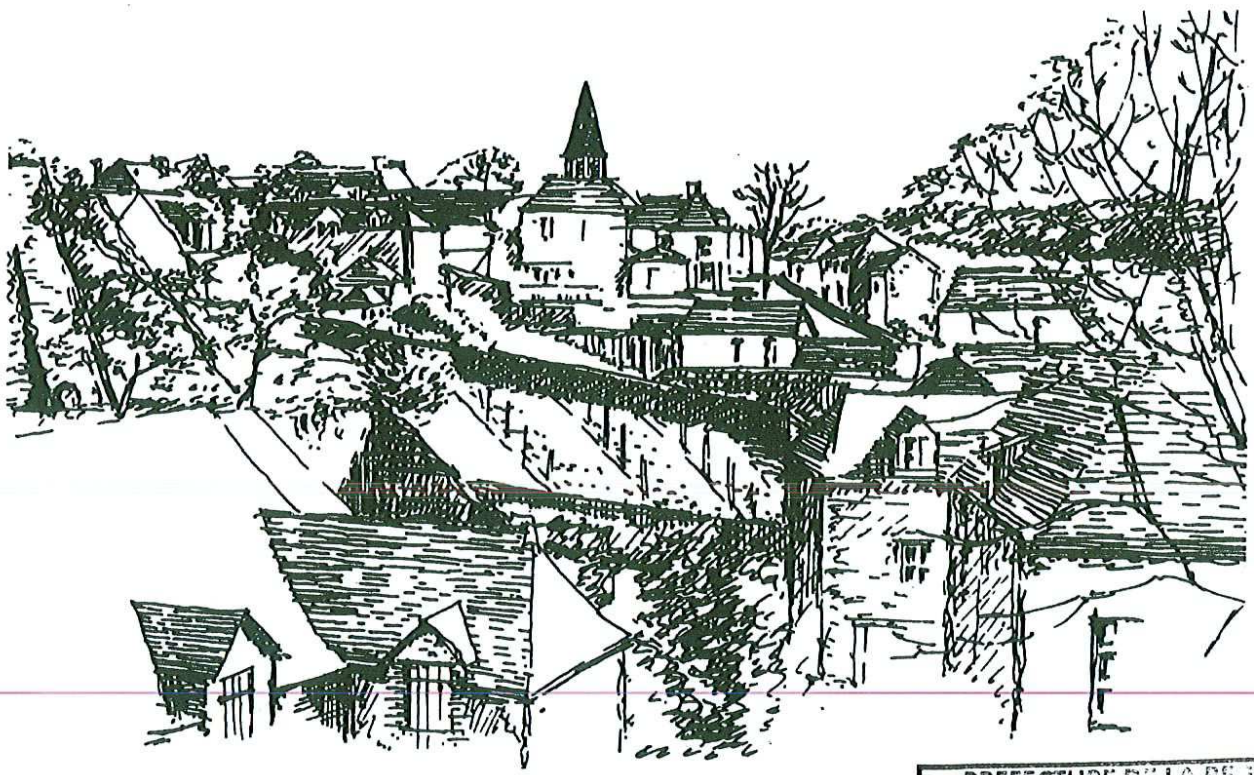
Règlement de la ZPPAUP de Parné-sur-Roc

Novembre 2004



PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

Commune de Parné-sur-Roc
Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire

Chargée de mission : Anne-Thérèse DAZELLE, Architecte du patrimoine

SOMMAIRE

I. Dispositions générales applicables à tous les secteurs **P. 5**

Plan des périmètres p. 9

II. Règlement applicable au secteur 1 **P. 11**

Le secteur 1 p. 13

Article 1 : Implantations des constructions neuves p. 15

Article 2 : Les hauteurs de construction p. 17

Article 3 : Aspect extérieur p. 17
Les caractéristiques principales des époques de construction p. 19
3.1. Volumes et terrassements p. 21
3.2. Toitures et couvertures p. 23
3.3. Élévations et façades p. 27
3.3.1. Les ouvertures p. 29
3.3.2. Menuiseries extérieures p. 31
3.3.3. Contrevents p. 31
3.3.4. Coloration des façades p. 33
3.3.5. Matériaux des extensions et agrandissement p. 33
3.4. Devantures commerciales p. 35
3.5. Enseignes p. 35
3.6. Les clôtures p. 37
Article 4 : Les espaces libres et plantations p.39

III. Règlement applicable au secteur 2 **P. 39**

Le secteur 2 p. 43

Article 1 : Implantations des constructions p. 45

Article 2 : Les hauteurs de construction p. 47

Article 3 : Aspect extérieur des constructions p. 49
3.1. Volumes p. 51
3.2. Toitures et couvertures p. 53
3.3. Élévations et façades p. 55
3.3.1. Les ouvertures p. 57
3.3.2. Menuiseries extérieures p. 59
3.3.3. Coloration des façades p. 61
3.4. Aménagements des abords p. 63
3.4.1. Les clôtures de façade
3.4.2. Les clôtures en limite de parcelles

Article 4. Les espaces libres et plantations p. 65

Article 5. Les voies anciennes voies remarquables p. 67
5.1 La voie gallo-romaine
5.2. La voie médiévale p.69

Article 6. Les cônes et périmètres de visibilité p.69

IV. Règlement applicable au secteur 3 **P. 71**

Le secteur 3 p.73

Article 1. Implantations des constructions p.75

Article 2. Les hauteurs de construction p.77

Article 3. Aspect extérieur des constructions
3.1. Les volumes p.79
3.2. Les toitures et couvertures p.81
3.3. Coloration des façades p.83
3.4. Aménagement des abords p.85
3.4.1. Les clôtures en bordure d'espaces publics p.85
3.4.2. Les clôtures en limite de parcelles

Article 4. Les espaces libres et plantations p. 87
4.1. Cas des plantations aux abords des constructions
4.2. Cas des plantations aux abords des aires de travail et de stockage, zone d'activités
4.3. Les plantations de pré verdissement p.87
4.4 Zone de nuisance sonore p.89
4.5. Accès à la voie médiévale p.89

PREFECTURE DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
applicables à tous les secteurs

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 1

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, ainsi que la suavegarde du patrimoine et des sites, conformément au code du patrimoine et aux décrets n° 84.304 et 305 du 25 avril 1984.

ARTICLE 2

Conformément à l'article 3 du décret n° 84.304 du 25 avril 1984, ces prescriptions sont des règles générales et particulières applicables dans les secteurs de protection de la ZPPAUP.

ARTICLE 3

Comme le permis de construire, le permis de démolir, la déclaration de travaux, l'autorisation pour travaux divers, les demandes pour enseigne et publicité, d'une manière générale, toute modification de l'espace public ou privé, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 4

L'article 7 de la loi 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux ZPPAUP.
Les enseignes sont, dans la ZPPAUP, soumises à l'autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ceci conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles de 8 à 13 inclus du décret 82.211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

ARTICLE 5

L'annexion au document d'urbanisme des dispositions de la ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique est effectuée en application des articles L126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme .
Les dispositions de la ZPPAUP sont conformes aux dispositions instituées par la Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (la LOI PAYSAGE N° 93 - 24 du 8 janvier 1993) en particulier les directives territoriales d'aménagement (article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme)
Article R 111-21 pour les perspectives remarquables
Article L. 130-1 pour la protection des arbres
Article L. 142-1 relatif aux espaces naturels sensibles du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6

Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques situés sur le territoire de la commune de PARNÉ-SUR-ROC sont les suivants :
- « Anciens fours à chaux, y compris les façades et toitures des six maisons d'ouvriers » (cadastre B 216 à 220, 826), inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 22 mars 1983.
- « Église Saint-Pierre » (cadastre 1960 B 324), inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 5 octobre 1998.

Par ailleurs une demande d'inscription concernant l'architecture domestique du Grand Cherré est en cours au sein des services de la DRAC. Deux autres édifices remarquables sont également à signaler : le château de l'Aunay-Peloquin et le château du Plessis.

ARTICLE 7

Déclaration de découverte de vestiges archéologiques
Code du patrimoine (partie législative, livre V, article L 531-14)

-« Lorsque, par suite ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire d l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

NOUVELLE REGLEMENTATION EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE :
Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

SE REFERER AU CODE DU PATRIMOINE :
- dispositions concernant l'archéologie, les monuments historiques, sites et espaces protégés , LIVRES V et VI ;
- dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel, LIVRE 1er, TITRE 1er (protection des biens culturels) et TITRE II (acquisition de biens culturels).

ARTICLE 8

La ZPPAUP est divisée en trois secteurs, c'est-à-dire :

- Le secteur 1 : le bourg ancien, le bâti autour de l'église Saint-Pierre.
Rue aux Chèvres
Grande rue
Impasse du Gast
Rue de la Tonnelle
Rue de la Tannerie
Rue du Val d'Ouette
Rue de la Véquerie
Impasse des Lavandières
Roquet de la Cour Forêt
Place du Prieuré

- Le secteur 2 : bâti de qualité avec un environnement paysager remarquable

Voie communale n°3 de Parné à Forcé
Voie communale n°2 de Parné à Maisoncelles
Chemin de la Croix-Rouge
Route départementale 103 de Louvigné à Cossé
Chemin rural n°12 dit d'Orvilette
Voie communale n°7 de la rue Creuse
Rue du val d'Ouette
Chemin des Fosses
Chemin rural n°10 dit Chemin d'Ouette
Chemin rural n°13 dit Chemin Vert
Sumeraine
Le Parneau
La cour des Aunays

- Le secteur 3 : bâti du XXème siècle, extensions du bourg ancien et zones à urbaniser

Les périmètres des secteurs 1, 2 et 3 sont reportés sur le plan PERIMETRES DE LA ZPPAUP.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

II. RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

LE SECTEUR 1

1) INTERET HISTORIQUE

Le secteur 1 de la ZPPAUP de Parné-sur-Roc comporte deux édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913, relative aux monuments historiques :

- l'église paroissiale Saint-Pierre
- les anciens fours à chaux y compris les façades et toitures des six maisons d'ouvriers

Le secteur comporte également le cimetière, ancien lieu de pèlerinage, au nord du bourg, le long de l'ancienne voie médiévale.
Celle-ci est très encaissée à flanc de coteau et le franchissement de l'Ouette se fait par un pont médiéval à trois arches.

2) LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

La morphologie du terrain a imposé une trame urbaine :

- Les rues convergent vers le franchissement de l'Ouette.
- Les maisons regroupées par petites unités à l'époque médiévale ou bâties à l'alignement au XIXe siècle sont installées à même le rocher, avec les jardins en terrasse.

Ce principe constructif est lié au relief naturel, aux déclivités et à l'extraction de la pierre pour bâtir les édifices ; c'est pourquoi, il y a une parfaite adéquation entre le bâti et le coteau.
Trois grandes époques ont marqué le territoire :

1 : l'époque romaine

Les premières implantations humaines, domaine et villa, ont déterminé une organisation du territoire qui préfigure l'installation du bourg sur le versant haut de l'Ouette.

2 : l'époque médiévale

Les maisons étaient regroupées autour d'une cour commune, avec un puits, et les façades principales ne donnaient pas forcément sur la voie principale. Les propriétés avec leurs jardins étaient encloses de murs.
Cette organisation spatiale médiévale est encore présente à Parné-sur-Roc.

3 : l'époque du XIXe siècle

Les voies créées au XIXe siècle (élargissement d'anciens chemins) ont contribué à l'implantation de nouvelles demeures toutes parallèles à la voie, formant un front bâti.

Les divisions parcellaires au cours des siècles ont provoqué des morcellements de propriétés :

- division des jardins avec création de passages communs pour y accéder.
- division du bâti, visible avec des modifications en façade et des constructions nouvelles venant densifier les îlots.

Les deux combinaisons urbaines, regroupement médiéval et alignement XIXe siècle, les divisions parcellaires successives apportent une complexité pour la lisibilité des époques de construction. Cette variété architecturale reste toutefois harmonique avec l'emploi de matériaux traditionnels. Les volumes bâtis s'emboîtent naturellement à flanc de coteau.

Ce sont des facteurs de croissance urbaine et architecturale établis depuis des siècles qui ont donné à Parné-sur-Roc ses lettres de noblesse :

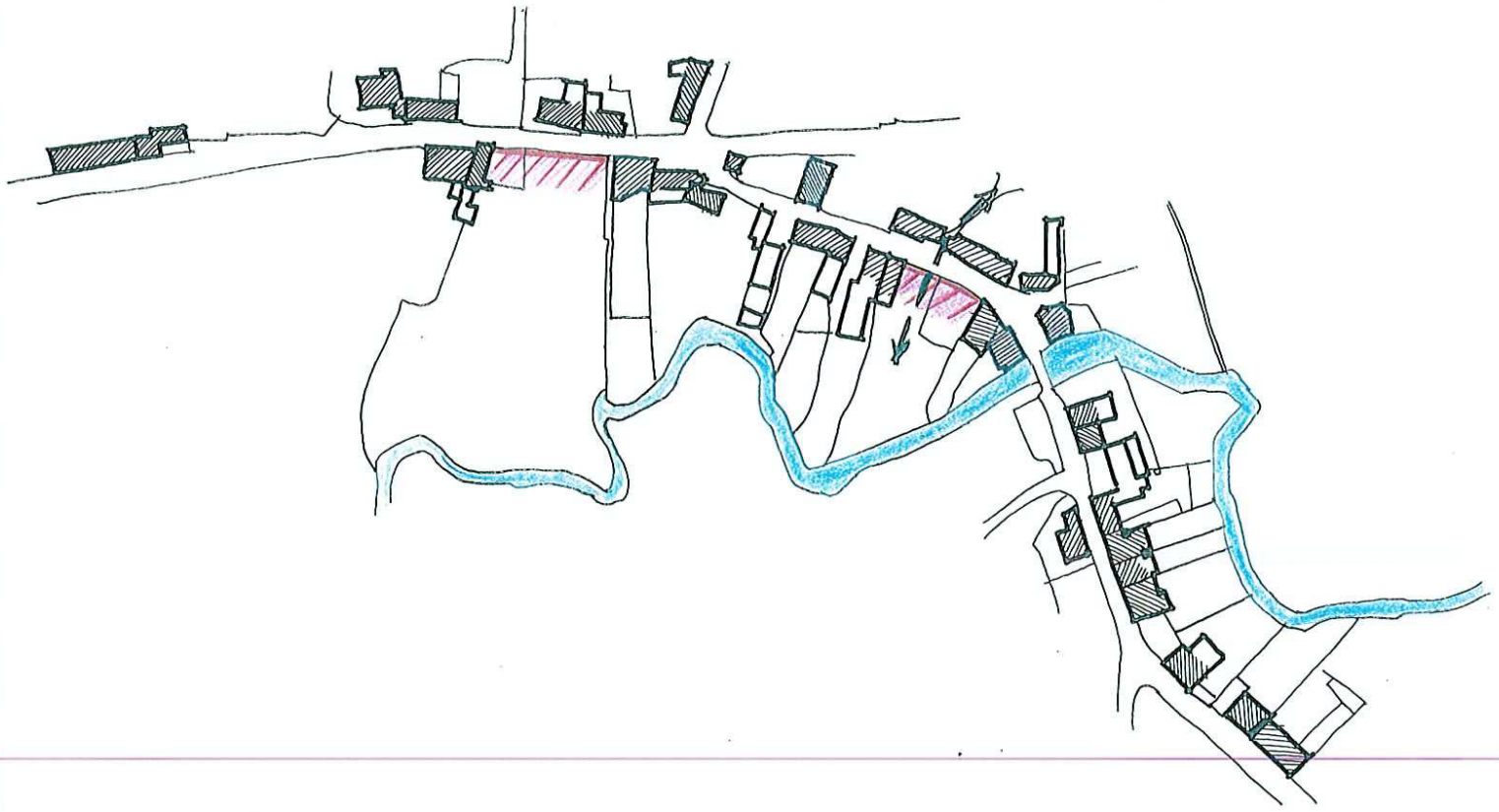
« Petite cité de caractère »

L'équilibre harmonique des masses bâties est à maintenir et, c'est pourquoi, il est essentiel de respecter les principes décrits ci-après.

Légende :

Implantation des constructions neuves :

Alignement à respecter
Vue de l'Ouette au Roquet à respecter



PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS NEUVES

• Les orientations de constructibilité sont données pour le parcellaire existant. Les tracés des voies médiévales et de l'époque du XIXe siècle, le parcellaire, imposent des alignements en continuité des caractéristiques des implantations des édifices existants.

1. CONSTRUCTIONS NEUVES

1.1. Toute construction nouvelle ne doit pas supprimer les caractéristiques existantes du parcellaire et des implantations des édifices des époques médiévales, des XIXe et XXe siècles.

1.2. Les 3/4 du volume principal de la construction neuve doivent être à l'alignement de la rue, assurant ainsi la continuité du bâti existant lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti du XIXe siècle se situe à l'alignement de la voie.

2. EXTENSIONS

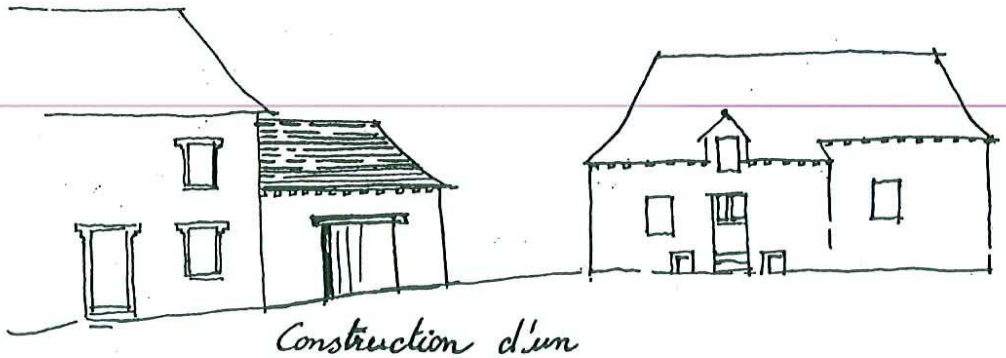
2.1. Toute extension du bâti existant ne doit pas supprimer les caractéristiques existantes du parcellaire et conserver les murs en pierre.

2.2. L'extension peut assurer la continuité du bâti existant ou s'adosser aux limites séparatives.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

hauteur des constructions : Rez de chaussée, étage et combles aménageables.

Construction d'un appentis



Construction d'un garage

une suite homogène de constructions.

ARTICLE 2 : LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toutes les constructions existantes sont des maisons comprenant un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

Pour maintenir un front bâti harmonieux,
- *Respecter la silhouette du bourg vue de la campagne environnante,*
- *Respecter les cônes de visibilité*
- *Respecter le plan d'épannelage de la rue*

2-1 La hauteur des constructions à usage d'habitation, en bordure de la voie publique, est limitée à R+1+comble aménageable sans dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions

2-2 Les surélévations, les reconstructions, les constructions neuves doivent satisfaire à ces principes.

2-3 La hauteur d'un bâtiment annexe construit en limite séparative ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit, à l'aplomb de cette limite, sauf si le bâtiment est adossé à un bâtiment existant.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES DIFFÉRENTES ÉPOQUES

Les traces de l'architecture ancienne sont encore visibles et permettent d'identifier le bâti de l'époque médiévale, des XVII, XVIIIe siècles et du XIXe siècle.

1- époque médiévale, les caractéristiques
- À l'époque médiévale, un escalier dit « hors œuvre » dessert une ou plusieurs habitations. La cage d'escalier vient se greffer sur la façade. Elle se détache du volume principal. Ce système constructif est encore visible à Parné-sur-Roc.
- Les couvertures sont pentues avec des débords de toiture importants pour protéger le mur du ruissellement des eaux pluviales.
- Les ouvertures sont plus hautes que larges et leurs encadrements sont en pierre de granit ou gabbro. Ils sont chanfreinés ou avec un linteau à accolade taillée.

2- époque du XVIIe siècle
- Les couvertures sont pentues et les toitures sont à deux ou quatre pans avec des coyaux prononcés, avec des chevrons apparents.
- Les encadrements des hautes fenêtres sont taillés avec soins et rythmes alternés et avec des assises régulières.

3- époque du XVIIIe siècle
- Les pentes des toitures diminuent et les toitures sont à quatre pans. Les coyaux sont prononcés avec des chevrons débordants apparents.
- Les encadrements des baies sont taillés avec des moulures et les assises sont régulières. Les menuiseries bois sont à petits carreaux.

4- époque du XIXe siècle
- Les toitures ont une pente de 40°, avec des coyaux prononcés reposant sur des corniches en pierres moulurées ou en terre cuite.
- Les encadrements des baies sont en tuffeau. L'emploi de la brique est fréquent pour les encadrements des ouvertures mais aussi pour décorer les façades. Les menuiseries bois sont à grands carreaux. La composition des ouvertures, en façade, est harmonique.

5- époque première moitié du XXe siècle
- Les toitures sont à deux pentes de 40°.
- Les menuiseries bois possèdent une alternance de grands et petits carreaux.
- Les encadrements des ouvertures sont en béton lissé pour recevoir une peinture.
- Les façades sont peintes.

Il est recommandé de retrouver à partir des détails architecturaux encore visibles l'aspect d'origine, de restaurer le bâti en préservant les éléments architecturaux anciens.

Adaptation au terrain naturel.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.1. VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Le volume des constructions existantes devra être maintenu.

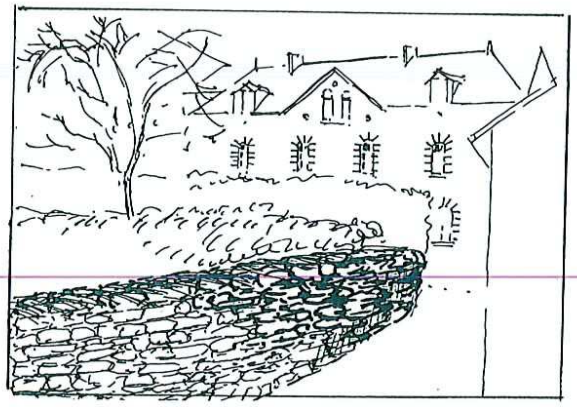
Les seules démolitions autorisées ne porteront que sur des édifices présentant un péril pour le public et sur des bâtiments annexes d'aspect médiocre, dont la suppression permettrait la mise en valeur des constructions principales.

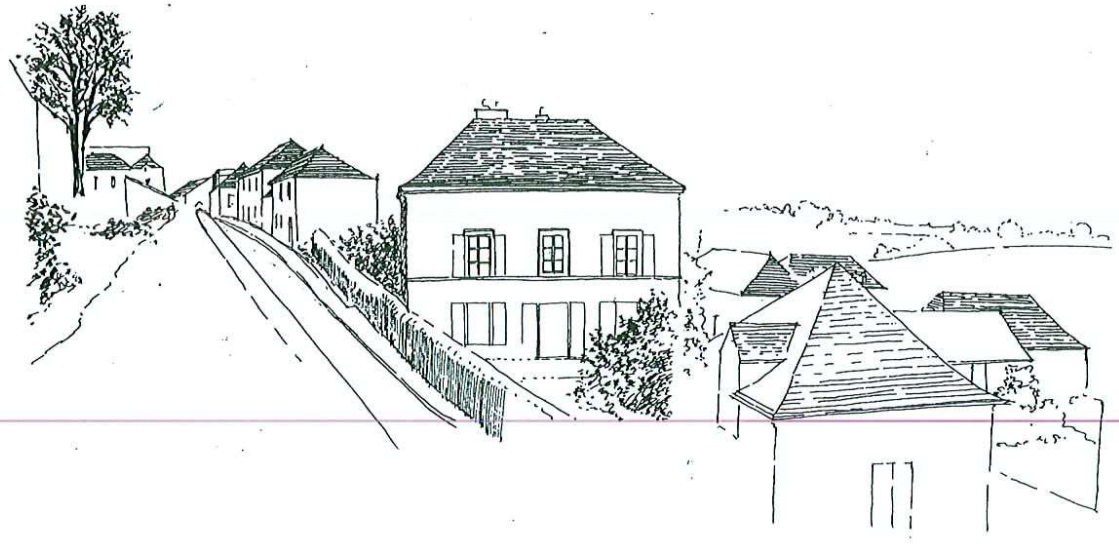
Les surélévations et les écrêtements sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de rétablir une continuité avec le volume des constructions voisines.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal. Ils seront construits en fonction des vues, du bruit, du relief, du vent, du soleil, de l'orientation de l'architecture des maisons environnantes.

Les volumes des constructions neuves doivent s'adapter au relief du terrain et non à l'inverse.

Les murs de soutènement des terrassements doivent être en pierre ou en parement pierre.





PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.2. TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures sont en ardoise naturelle.
L'étagement des constructions sur le coteau crée un jeu de toitures. Les figures géométriques se combinent autour du clocher qui se détache. La combinaison des couvertures des maisons et de leurs annexes est naturellement complexe, mais reste simple au niveau du parcellaire. C'est pourquoi, les principes simples qui ont contribué à l'harmonie et l'équilibre de la silhouette du bourg sont à maintenir.

1- À l'époque médiévale, les toitures sont à deux versants, à forte pente (>45°).
Les chevrons en bas de toiture sont apparents et débordent de la façade d'au moins 40 cm pour la protéger.

2- À partir du XVIIe siècle (époque de construction de la mairie), les couvertures sont à quatre pentes et leurs hauteurs s'abaissent. Le savoir-faire des couvreurs est plus sophistiqué, car les noues, les dévers,... sont plus fréquents. Les charpentiers expriment également leurs talents.

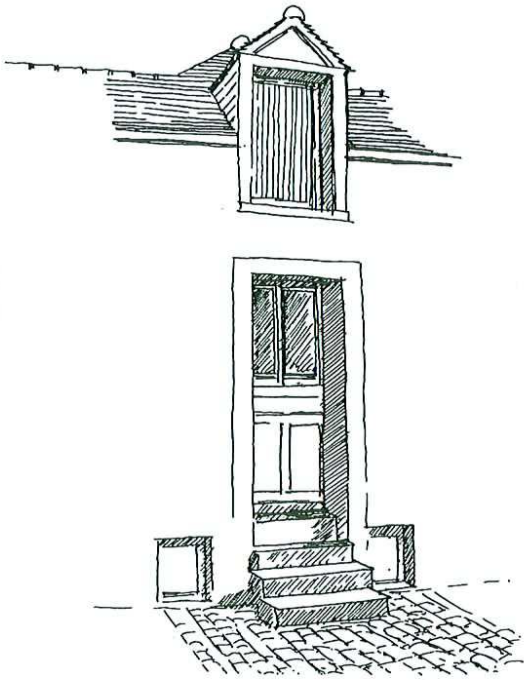
3- Au XIX e siècle
La grande majorité des maisons de Parné-sur-Roc, construite au XIXe. siècle, possède des toitures à quatre pans dites toiture à croupe.
Les angles de rue sont également traités de la sorte.

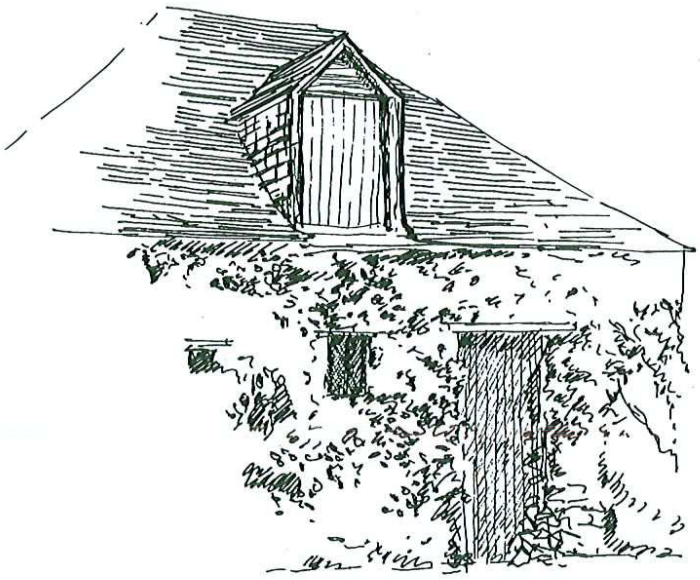
1- Les toitures des bâtiments existants, mentionnées sur la carte « qualité architecturale » doivent être refaites, restaurées en se référant aux principes constructifs d'origine (les pentes, les coyaux, les chevrons débordants, matériau naturel : l'ardoise).

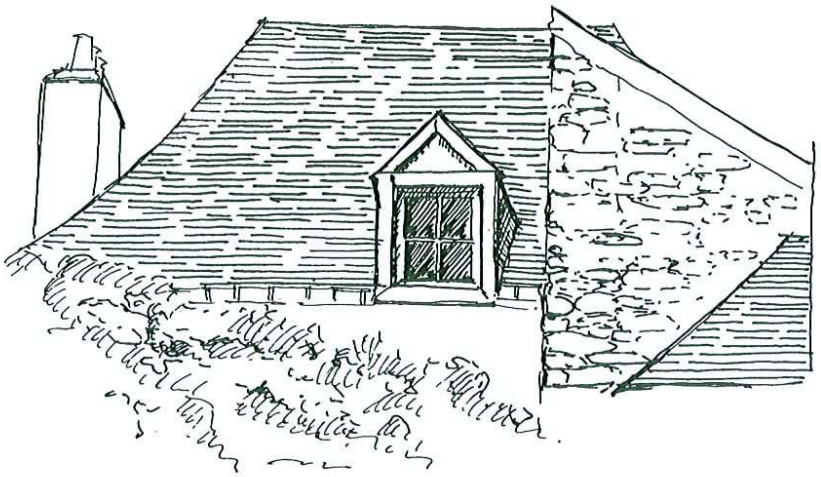
2- Concernant les constructions neuves ;
- Les toitures des volumes principaux seront à quatre versants.
- Dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les terrasses-jardins sont autorisées.

4- Le faîtage est toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.







PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

Ce qui accompagne les couvertures en ardoise naturelle…

1- La charpente
- Les chevrons bois doivent être laissés apparents en conservant les principes des coyaux ;
- Les lambrequins sont autorisés.

2- La zinguerie
- Il est recommandé d'utiliser le zinc gris mat « quartz » afin d'éviter les brillances lorsqu'il est neuf.

3- Les souches de cheminées
- Les souches de cheminées neuves doivent regrouper plusieurs conduits et se situer le plus près possible du faîtage.
- Les souches de cheminées, en petite brique, existantes doivent être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les solins maçonnés et les couronnements.

4- Les lucarnes
- Les lucarnes existantes doivent être maintenues, avec les dispositions d'origine.
- Les lucarnes à créer doivent être limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction). Leurs dimensions doivent être compatibles avec le volume de la toiture. Elles doivent être conçues dans le même esprit que l'édifice. Leur couverture doit être à deux versants et présenter un faîtage perpendiculaire à la façade.

5- Les châssis de toit
- Les châssis de toit ne devront pas être visibles de l'espace public. dans ce cas, leur dimension sera compatible avec la surface de la toiture.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.3. ELEVATIONS ET FACADES

1- RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux.

- emplacement des percements
- proportions des ouvertures
- encadrements des baies (brique, pierre, béton lissé)
- chaînes d'angles en pierre
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses)
- qualité des enduits (enduit à la chaux)
- modénatures (dessins autour des encadrements des baies)

On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

2- EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle

3- CONSTRUCTIONS NEUVES

La création architecturale peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales de l'époque médiévale et du XIXe siècle ; mais elle ne doit en aucun cas dénaturer le site dans lequel elle doit s'inscrire.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade etc..).

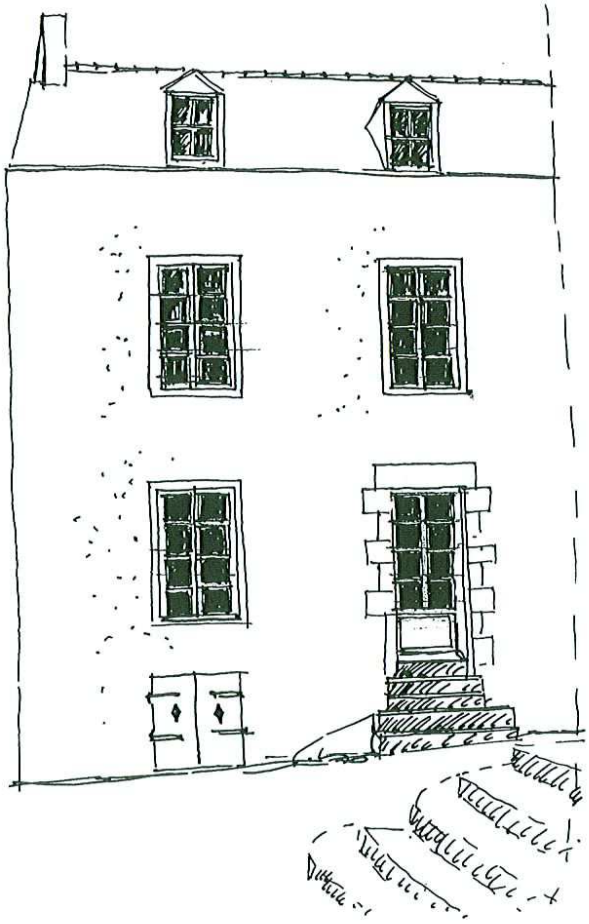
De même, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

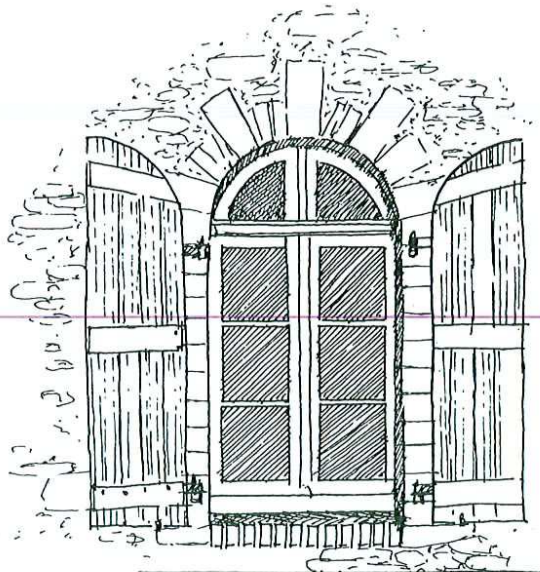
4- LES VERANDAS

La véranda doit se situer en continuité du bâti existant, avec une couverture en ardoise ou en verre. La nature des parois pourra se différencier, par l'emploi du verre, du bois ou des parpaings enduits.

5- LES PREAUX, APPENTIS NON FERMES

Les appentis accolés au bâti devront avoir une couverture de même nature (ardoise) que le bâti existant. Les structures bois pourront être apparentes.





PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE

ARRIVÉE

3.3.1. LES OUVERTURES

1- Les percements doivent respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades.

2- Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes et ils doivent être plus hauts que larges.

3- En cas de nouveaux percements, les linteaux des ouvertures de même gabarit doivent régner à la même hauteur.

4- Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement sont interdits. Sont autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et même matériau (brique, pierre, modénature en béton)

5- Les encadrements sont marqués en pierre, tuffeau ou granit, brique ou en enduit.
La restauration des encadrements doit se faire avec l'emploi des mêmes matériaux, pierre de tuffeau, granit, brique.

6- Les modénatures simples, sans coloration vive, sont acceptées pour les constructions neuves.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.3.2. MENUISERIES EXTÉRIEURES

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

La division du vitrage par des petits bois doit donner des surfaces proportionnelles pour toutes les menuiseries.
Si la construction possède des menuiseries de type traditionnel : 3 à 4 carreaux par vantail, il est obligatoire de conserver ce principe.

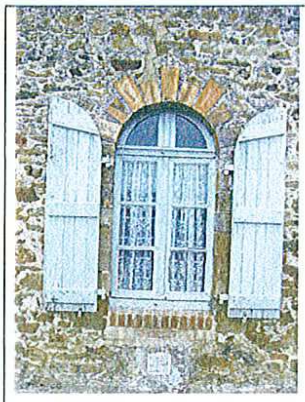
3.3.3. CONTREVENTS

Le principe traditionnel des contrevents
- de l'époque médiévale au XVIIIe siècle : les contrevents sont à l'intérieur de l'habitation
- du XIXe siècle : au rez-de-chaussée, les contrevents sont pleins ; à l'étage, ce sont des persiennes.
- au XXe siècle : apparaissent des dispositifs repliables en tableaux en bois ou métalliques.

Pour la restauration des édifices anciens, les dispositions d'origine doivent être conservées.

Pour les constructions neuves, les contrevents et les persiennes doivent être constitués de deux battants repliables sur la façade.
Les renforts par barre et écharpes ne sont tolérés que pour les édifices du XXe siècle.

Les volets roulants à l'extérieur et sous le linteau de l'ouverture sont interdits.



Les enduits à pierres vues

Chaux naturelle et sable de Bergault

Couleurs pastelles pour les persiennes

Gris clair, gris bleu, vert de gris

Détails des parements et génoises en brique

Maison du XIX e siècle, en brique de St Brice

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.3.4. COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

La coloration des façades est souvent donnée par la couleur des enduits.
L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne qualité de revêtement. La couleur du sable donnera la teinte à l'enduit.

Choisir le sable, sa granulométrie le plus rapprochant de l'existant pour une restauration.
Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis et en considérant l'aspect même de la maison pour une construction neuve.

Les enduits prêts à l'emploi sont autorisés. La palette des couleurs d'enduit industriel est importante. La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.

Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances. Les joints doivent effleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
Les murs de la maison principale sont toujours enduits, ou à pierre vue , par protection des eaux pluviales. Lorsqu'il y a des encadrements de pierre autour des baies, l'enduit doit effleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.

2- LES MATÉRIAUX EMPLOYÉS, BRIQUE- FAIENCE-PIERRE, APPORTENT DES COULEURS AUX FACADES

Il est admis d'utiliser ce genre de matériaux.

3- LES MENUISERIES, LEURS COLORATIONS

La coloration des menuiseries doit tenir compte de l'époque de construction :
- À l'époque médiévale ; les bois naturels sont chaulés ou peints en brun-rouge ou ocre-rouge
- À l'époque XVIIIe siècle ; les bois sont peints en gris, bleu pastel, vert de gris.
- À l'époque du XIXe siècle ; les bois sont peints en blanc cassé, de teinte pastel vert, bleu.
- À l'époque XXe siècle, les couleurs sont plus soutenues car les façades sont peintes

Les menuiseries en bois doivent être peintes, sans être laissées de teinte marron, et en choisissant des teintes faisant référence à la coloration employée aux différentes époques.

Les contrevents peuvent être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et la coloration des façades.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.4. DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint conformément au modèle traditionnel. Les devantures intégrées à la façade doivent respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne doit pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store doit être interrompu au droit du trumeau.

3.5. ENSEIGNES

Enseignes sur façade, à plat
Sont seules autorisées :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur les caissons, les lettres boîtiers isolées éclairées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux ou une face lumineuse et des chants opaques, et d'une épaisseur ne dépassant pas 5 cm.
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.

Enseignes perpendiculaires
Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.
La dimension des enseignes ne doit pas excéder 0,80 m X 1,00 m.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.6. LES CLOTURES

Clôtures sur rue
Les maisons construites en retrait des rues au XIXe siècle ont favorisé la création de clôtures.
Les clôtures assurent la continuité de la rue.
Elles se composent d'un muret de maçonnerie surmonté d'une grille.
Ce principe est à conserver pour les propriétés du XIXe siècle.

Les murs de clôture existants en moellons doivent être maintenus et simplement rejointoyés.

Limites séparatives
Sur les limites intérieures séparatives de parcelles ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures doivent avoir une hauteur de 1,80m maximum.

Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés (voir plan).

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées par un mur bahut de 60 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts en parpaings doivent être enduits

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 4 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4.1 La voie médiévale

L'aménagement de la voie médiévale tiendra compte des *cahiers de suggestions paysagères, fascicule 2 « la voie médiévale » secteurs 1 et 2*

4.2 Les berges de l'Ouette

Les berges de l'Ouette doivent être entretenues régulièrement par les riverains ;
Les plantations de peupliers sur les berges sont interdites, ainsi que tout arbre qui pourrait créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.3 Cônes de visibilité

Le cône de visibilité détermine un champ de visibilité très sensible avec le site historique.
En conséquence, le volet paysager devra s'attacher à démontrer l'insertion du projet à l'intérieur de ce cône depuis l'angle de vue.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

III. RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 2

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

LE SECTEUR 2

Les intérêts archéologiques, historiques, environnementaux, déterminent les axes d'évolution de ce secteur emprunt d'une grande richesse patrimoniale.
L'INTERET PAYSAGER DU SECTEUR 2 PORTE SUR LA PRESENCE DES VOIES ROMAINES ET MEDIEVALES, DE LA RIVIERE AVEC SES PRAIRIES HUMIDES, DU PARC ET BOIS DU CHATEAU .

1) INTERETS ARCHEOLOGIQUES
LA VOIE ROMAINE EST UN AXE STRUCTURANT DU PAYSAGE
Le maillage bocager qui s'y rattache est orthogonal à cette voie. C'est un indice important qui montre une division parcellaire très ancienne ; une villa de l'époque gallo romaine et son domaine étaient desservis par la voie romaine.(site n°53 175 2 AH, base de données DRACAR)

2) INTERETS HISTORIQUES

2-1 LA VOIE MEDIEVALE EST A L'ORIGINE DE L'URBANISATION
Elle est la colonne vertébrale du site, et elle est LE LIEN pour tous les lieux divers, bâtis éclatés (maisons neuves), terrains de sports, bourg ancien.

2-2 LE CHATEAU DU PLESSIS
Il est avant tout un repère visuel fort dans le paysage.
Le château et son bois sont un véritable fond de scène, dans la campagne. Sa présence est forte dès l'entrée du bourg sur la route d'Entrammes, et dans le centre ancien, des échappées visuelles permettent une dialectique entre les deux.

3) INTERETS ENVIRONNEMENTAUX
LA PRESENCE DE L'OUETTE, avec ses prairies humides offre une diversité écologique intéressante.
Le maillage bocager, qui suit la morphologie du terrain, reste révélateur des évolutions des propriétés agraires.

Le respect de la mémoire des lieux amène le futur aménageur, utilisateur, de ce secteur à suivre les principes suivants :

1- Ne pas rendre irréversible, par des aménagements, les terrains qui peuvent encore être des révélateurs de l'histoire ancienne de Parné, ceux de la ferme des Fosses, où le parcellaire est lié à la voie romaine et à la voie médiévale.

2- Conforter les qualités environnementales existantes en respectant les cônes de visibilité, les lignes du paysage structurant l'espace.

3- Ne pas entraver le lit de la rivière, par des plantations de bois sur les berges, en laissant les zones d'expansions des crues libres de construction.

4- Conserver les haies bocagères existantes, les conforter.

5- Conserver les talus anciens, plantés de haies bocagères.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les lieux dits :

Les Fosses
Le Boulay
Les Buttes
La Réauté
Les fours du Plessis
La Métairie du Plessis

Les nouvelles implantations doivent respecter l'organisation des bâtiments existants, liées aux exploitations agricoles.

IMPLANTATION D'UN BATIMENT AGRICOLE :

1- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la moins voyante, à courte et longue distance :
Par exemple :
- en évitant l'implantation au sommet d'un coteau
- en implantant le bâtiment dans les dépressions d'un relief ondulé
- en terrassant en déblais, plutôt qu'en remblais

2- IMPLANTATION DU BÂTIMENT PAR RAPPORT À LA VÉGÉTATION EXISTANTE

On privilégiera l'implantation proche d'une haie bocagère ou un massif boisé existant, plutôt qu'en milieu de parcelle.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 2 : LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Les constructions neuves doivent satisfaire à ces principes :

- respecter la silhouette du bourg vue de la campagne environnante, les cônes de visibilité, les lignes naturelles du paysage repérées sur le plan.

- la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble aménageable, sans dépasser le gabarit général des maisons environnantes.

La hauteur des constructions pour les bâtiments agricoles fera l'objet d'une étude particulière.

Les surélévations des maisons par rapport au terrain naturel sont interdites.
Sont autorisés des aménagements mineurs, des surélévations partielles d'une hauteur de 50cm, pour modeler les abords.
Les excavations pour faire des sous-sols enterrés sont interdites.

On limitera la hauteur autant qu'il est possible et compatible avec l'usage auquel on destine le bâtiment (stockage de fourrage, stockage de matériel, stabulation, salle de traite..)

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1. LES VOLUMES

Dans le cas d'une construction neuve, celle-ci reprendra la volumétrie de celle existante.

Les volumes doivent être simples et adaptés au terrain naturel.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal. Ils seront construits en fonction des vues, du bruit, du relief, du vent, du soleil, de l'orientation de l'architecture des maisons environnantes.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.2. LES TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures sont en ardoise, à deux versants minimum.

1- Les toitures des bâtiments existants, doivent être refaites, restaurées en se référant aux principes constructifs d'origine (les pentes, les coyaux, les chevrons débordants, matériau naturel : l'ardoise).

2- Concernant les constructions neuves ;
- Les toitures des volumes principaux seront à deux ou quatre versants, en ardoise.
- Dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les terrasses-jardins sont autorisés.

4- Le faîtage est toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

5- Les couvertures métalliques sont autorisées pour les bâtiments à usage agricole. En toiture, les bacs aciers seront teintés, dans des tons qui s'harmonisent avec l'environnement immédiat (couleur ardoise à proximité des habitations)

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

Ce qui accompagne les couvertures en ardoise

1- La charpente
- Les chevrons en bois doivent être laissés apparents en conservant les principes des coyaux ;
- Les lambrequins sont autorisés.

2- La zinguerie
- Il est recommandé d'utiliser le zinc gris mat « quartz » afin d'éviter les brillances lorsqu'il est neuf.

3- Les souches de cheminées
- Les souches de cheminées neuves doivent regrouper plusieurs conduits et se situer le plus près possible du faîtage.
- Les souches de cheminées existantes doivent être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les solins maçonnés et les couronnements.

4- Les lucarnes
- Les lucarnes existantes doivent être maintenues, avec les dispositions d'origine.
- Les lucarnes à créer doivent être limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction). Leurs dimensions doivent être compatibles avec le volume de la toiture. Elles doivent être conçues dans le même esprit que l'édifice. Leur couverture doit être à deux versants et présenter un faîtage perpendiculaire à la façade.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.3. ÉLEVATIONS ET FACADES

1- RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien (maison, grange en maçonnerie de pierre) doit tenir compte des éléments constructifs initiaux.

- emplacement des percements
- proportions des ouvertures
- encadrements des baies (brique, pierre, béton lissé)
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses)
- qualité des enduits (enduits à la chaux)
- modénatures (dessins autour des encadrements des baies)

2- CONSTRUCTIONS NEUVES

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies).

De même, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

3. BÂTIMENT AGRICOLE

On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

En parement de façades, on privilégiera :

- soit le bois
- soit un bardage métallique, dans des tons qui s'harmonisent au paysage naturel minéral d'un hameau, ou végétal du bocage...

D'une manière générale, les bâtiments ou annexes réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération..) sont interdits.

4. LES VERANDAS, LES ANNEXES

La véranda doit se situer en continuité du bâti existant, avec une couverture en ardoise ou en verre. La nature des parois pourra se différencier, par l'emploi du verre, du bois ou des parpaings enduits.

5. LES PREAUX, APPENTIS NON FERMES

Les appentis accolés au bâti doivent avoir une couverture de même nature que le bâti existant.

Les structures bois peuvent être apparentes.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE

ARRIVÉE

3.3.1. LES OUVERTURES

. POUR LES MAISONS EXISTANTES ANCIENNES :
Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes, les hauteurs des linteaux, les encadrements des baies; ces nouveaux percements doivent être plus hauts que larges.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.3.2. MENUISERIES EXTÉRIEURES :

1- RESTAURATION

Les menuiseries à changer seront de préférence en bois.
Le dessin des menuiseries pourra reprendre les profils des petits bois, proportions des carreaux de l'époque de la construction.
Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou de persiennes ou de volets roulants.
Les volets roulants à l'extérieur et sous le linteau de l'ouverture sont interdits.

2- CONSTRUCTION NEUVE

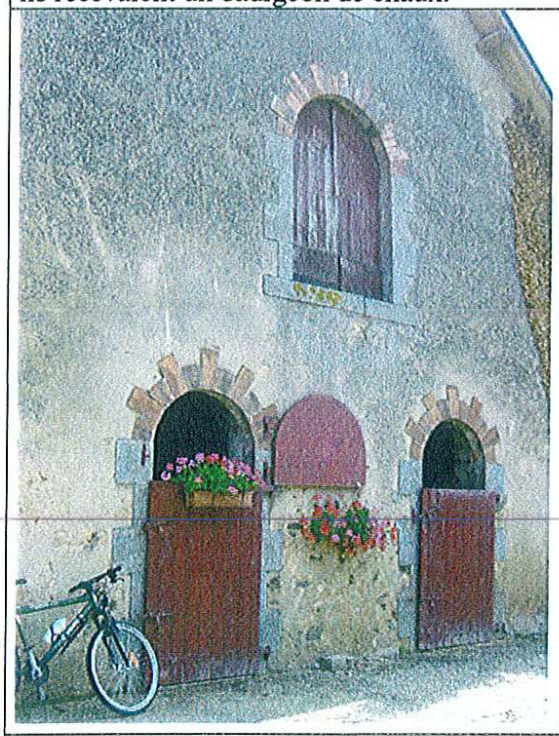
Les matériaux nouveaux sont autorisés
Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou de persiennes ou de volets roulants.
Les volets roulants à l'extérieur et sous le linteau de l'ouverture sont interdits.

Couleurs traditionnelles à la campagne

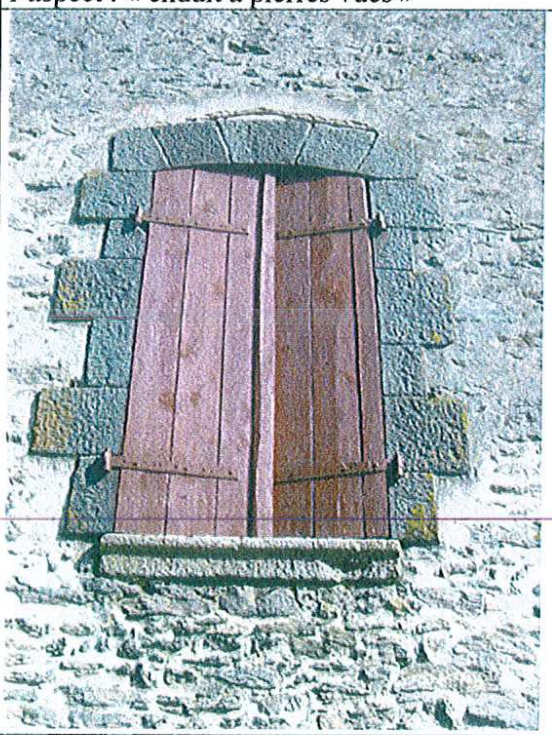
Pierre calcaire de Parné, sable et chaux

Les murs en pierre étaient toujours enduits et ils recevaient un badigeon de chaux.

C'est le vieillissement naturel qui donne l'aspect : « enduit à pierres vues »



La couleur brun rouge domine.
Les enduits sont ocres, couleur du sable de Bergault.



La couleur des pierres ou briques d'encadrement rehaussent le gris des enduits.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

3.3.3. COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS POUR LES RESTAURATION

Les murs de la maison principale sont toujours enduits ou à pierres vues par protection des eaux pluviales. Lorsqu'il y a des encadrements de pierre autour des baies, l'enduit devra effleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.

Les enduits prêts à l'emploi seront autorisés. La palette des couleurs d'enduit industriel est importante. La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de l'habitat existant

Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances. Les joints devront effleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible que le sable et terre déjà employés.

2- LES ENDUITS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

La teinte des enduits doit s'harmoniser avec les maisons environnantes.

3- LES MENUISERIES, LEURS COLORATIONS

Les menuiseries doivent être peintes. Les volets peuvent être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.4. AMENAGEMENT DES ABORDS

LES CLOTURES

Les murs et les clôtures devront s'intégrer au paysage rural environnant.
Les clôtures en béton ou en béton préfabriqué sont interdites
Les talutages naturels et les arbres existants doivent être préservés et aménagés avec la clôture.
L'usage de la clôture peut être restreint au profit de parcelles ouvertes sur la campagne.

3.4.1- LES CLOTURES DE FACADES
Les clôtures de façades sont constituées d'une haie vive composée d'essences bocagères locale en mélange ou mono spécifique.

Pour les essences des haies se référer aux Cahiers des suggestions paysagères- Fascicule 1. Secteur 2 Généralités

Les essences suivantes sont proscrites dans les haies et déconseillées en sujets isolés en milieu péri-urbain ou urbain, certains étant communément vendus comme des arbustes mais s'avérant être des arbres à grand développement :

- chamaecyparus,
- cupressus,
- thuja,
- picea,
- laurocerasus.

La hauteur de la haie en façade ne doit pas dépasser 1,50m maximum.

3.4.2- CLOTURES EN LIMITE DE PARCELLES
La hauteur des clôtures sera de 2,00 mètres.

Elles seront constituées :
- soit d'un grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie bocagère.
- soit d'une haie bocagère, composée d'essences locales en mélange.

Pour les essences des haies se référer aux cahier des suggestions paysagères- Fascicule 1. Secteur 2 Généralités

Les essences suivantes sont proscrites dans les haies et déconseillées en sujets isolés en milieu péri-urbain ou urbain, certains étant communément vendus comme des arbustes mais s'avérant être des arbres à grand développement :

- chamaecyparus,
- cupressus,
- thuja,
- picea,
- laurocerasus.

PREFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 4 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de mettre en valeur autant que possible la végétation présente sur le site avant extension ou construction, en particulier LES HAIES BOCAGERES, LES BEAUX ARBRES ISOLES, LES ESPACES BOISES.

CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS DES LIEUX-DITS

De manière à assurer une bonne intégration paysagère dans la campagne et de limiter l'impact visuel des constructions aux abords des sites remarquables :
Il est souhaitable d'accompagner la construction neuve par des plantations périphériques (haies ou massifs arbustifs ou arborés).

CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES AIRES DE TRAVAIL ET DE STOCKAGE

Dans le souci d'une bonne intégration paysagère dans la campagne, les aires de travail ou de stockage (matériels, matériaux) doivent obligatoirement être accompagnées de plantations périphériques (haies ou massifs arbustifs et arborés).
Il y aura lieu de tenir compte de la végétation existante. Les arbres et arbustes choisis doivent correspondre aux caractéristiques paysagères locales.

Se référer aux .cahiers des suggestions paysagères- Fascicule 1 – Généralités

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 5 : LES ANCIENNES VOIES REMARQUABLES

5.1. La voie gallo-romaine

La voie gallo-romaine (de 10m de large) est protégée sur une emprise de 20m, soit 5 m de part et d'autre de la voie de 10m.
Elle est indiquée sur le plan du périmètre de la ZPPAUP.

Les limites de la voie gallo romaine : les talus, seront de part et d'autre de la chaussée reconstitués.
La structure d'origine doit être maintenue.

5.2. La voie médiévale

Les fossés et talus de part et d'autre de la voie médiévale seront conservés et replantés d'arbres de hautes tiges et de haies bocagères.
Il y aura lieu de tenir compte de la végétation existante et des arbres de hautes tiges.
L'emprise protégée est indiquée sur le plan du périmètre de la ZPPAUP, soit 20m.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 6- LES CONES DE VISIBILITE

Les cônes de visibilité sont orientés depuis la campagne vers le centre bourg et les bâtiments classés monuments historiques. Ils définissent des secteurs à l'intérieur desquels les projets feront l'objet d'une attention toute particulière.

Le permis de construire présentera un volet paysager définissant les options d'insertion du projet dans le cône de visibilité.

PREFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE

-

ARRIVÉE

III. RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 3

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

LE SECTEUR 3

Les intérêts archéologiques, historiques, environnementaux, déterminent les axes d'évolution de ce secteur où les extensions urbaines sont récentes.

1) INTERETS ARCHEOLOGIQUES
LA VOIE ROMAINE EST UN AXE STRUCTURANT DU PAYSAGE
Le maillage bocager qui s'y rattache est orthogonal à cette voie.

2) INTERETS HISTORIQUES
LA VOIE MEDIEVALE EST A L'ORIGINE DE L'URBANISATION
Elle est la colonne vertébrale du site, et elle est LE LIEN pour tous les lieux divers, bâtis éclatés (maisons neuves), terrains de sports, bourg ancien.

Le respect de la mémoire des lieux amène le futur aménageur, utilisateur, de ce secteur, à suivre les principes suivants :

1- Conserver les haies bocagères existantes, les conforter.

2- Conserver les talus anciens, plantés de haies bocagères.

3- Le cahier des suggestions paysagères devra être considéré.

4- Ce règlement est valable pour les opérations classiques de type lotissement avec maison en milieu de parcelle.
Il est possible à l'urbaniste, à l'aménageur, de rechercher la création d'opérations groupées et de privilégier les espaces publics.

5- L'implantation de lotissements est autorisée. Les limites de lots seront constituées par une haie bocagère. En bordure du domaine public, la limite sera constituée par une haie bocagère plantée en domaine privé. Cette clôture végétale composée d'arbustes variés mélangés, sera réalisée par les acquéreurs de lots sous le strict contrôle de la commune de PARNE SUR ROC.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la plus adaptée au terrain naturel

PREFECTURE DE LA RÉGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 2 : LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Les constructions neuves doivent satisfaire à ces principes :

- respecter la silhouette du bourg vue de la campagne environnante, les cônes de visibilité, les lignes naturelles du paysage repérées sur le plan.

- la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble aménageable, sans dépasser le gabarit général des maisons environnantes.

Les surélévations des maisons par rapport au terrain naturel sont interdites.
Sont autorisés des aménagements mineurs, des surélévations partielles d'une hauteur de 50cm environ, pour modeler les abords.
Les excavations pour faire des sous-sols enterrés sont interdites.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1. LES VOLUMES

Les volumes créés doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.
Les volumes doivent être simples et adaptés au terrain naturel.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal.
Ils seront construits en fonction des vues, du bruit, du relief, du vent, du soleil, de l'orientation de l'architecture des maisons environnantes.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.2. LES TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures des constructions neuves ou existantes seront en ardoise naturelle ou artificielle à deux versants minimum.
Le verre est accepté.

1- Les toitures, des bâtiments existants, doivent être refaites, restaurées en se référant aux principes constructifs d'origine : les pentes, les coyaux, les chevrons débordants.

2- Concernant les constructions neuves ;
- Les toitures des volumes principaux seront à deux ou quatre versants de même pente, en ardoise naturelle ou artificielle.
- Dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les terrasses plantées sont autorisées pour des extensions de bâtiment existant ou pour de l'architecture contemporaine.

4- Le faîtage est toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

5- Les couvertures des bâtiments d'activités pourront être de type métallique et de teinte ardoise.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.3. COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS POUR LES RESTAURATIONS

Les murs de la maison principale sont toujours enduits, pour protection des eaux pluviales. Lorsqu'il y a des encadrements de pierre autour des baies, l'enduit devra effleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.

Les enduits prêts à l'emploi seront autorisés. La palette des couleurs d'enduit industriel est importante. La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de l'habitat existant

Les teintes roses sont interdites. On recherchera des teintes plus ou moins ocre, blanc cassé, gris clair.
Les encadrements seront dans le même ton que l'enduit général, ou en imitation pierre de tuffeau.

2- LES ENDUITS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les enduits prêts à l'emploi seront autorisés.
La teinte des enduits doit s'harmoniser avec les maisons environnantes.
Les teintes roses sont interdites. On recherchera des teintes plus ou moins ocre, blanc cassé, gris clair.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

3.4. AMENAGEMENT DES ABORDS

LES CLOTURES

Les clôtures en béton ou en béton préfabriqué sont interdites
Les talutages naturels et les arbres existants doivent être préservés et aménagés avec la clôture.
L'usage de la clôture peut être restreint au profit de parcelles ouvertes sur la campagne.

3.4.1- LES CLOTURES EN BORDURE D'ESPACES PUBLICS :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences bocagères locales mélangées.
Elles seront à la charge de l'aménageur et implantées en domaine privé.

3.4.2- CLOTURES EN LIMITE DE PARCELLES

Elles seront constituées :
- soit d'un grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie bocagère.
- soit d'une haie bocagère, composée d'essences locales en mélange.
En fond de parcelle la haie bocagère 50%

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
-
ARRIVÉE

ARTICLE 4 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de préserver et de mettre en valeur autant que possible la végétation présente sur le site avant extension ou construction, en particulier LES HAIES BOCAGERES, LES BEAUX ARBRES ISOLES, LES ESPACES BOISES.

4.1- CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

De manière à assurer une bonne intégration paysagère dans la campagne et de limiter l'impact visuel des constructions aux abords des sites remarquables :
Il est recommandé d'accompagner la construction neuve par des plantations périphériques (haies ou massifs arbustifs ou arborés).

4.2- CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES AIRES DE TRAVAIL ET DE STOCKAGE, ZONE D'ACTIVITES :

Il y aura lieu de tenir compte de la végétation existante. Les arbres et arbustes choisis doivent correspondre aux caractéristiques paysagères locales.

PREFECTURE DE LA REGION
DES PAYS DE LA LOIRE
ARRIVÉE

4.4- ZONE DE NUISANCE SONORE :

Le futur aménageur du secteur concerné par la zone sonore devra prévoir une zone de protection paysagère de type forestier.

4.5- ACCES A LA VOIE MEDIEVALE :

Les accès à la voie médiévale depuis le secteur S3, pourront être réalisés au nord et au sud.