

# COMMUNE DE THORIGNE-D'ANJOU

Maine et Loire

**Aire de mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVA P)**

## **Règlement**

26 juillet 2013



*Valérie*  
LEGRAND  
*Architecte du*  
*Patrimoine*  
Architecte D.P.L.G.

50 rue Desjardins

49100 – ANGERS

30 mai 2013

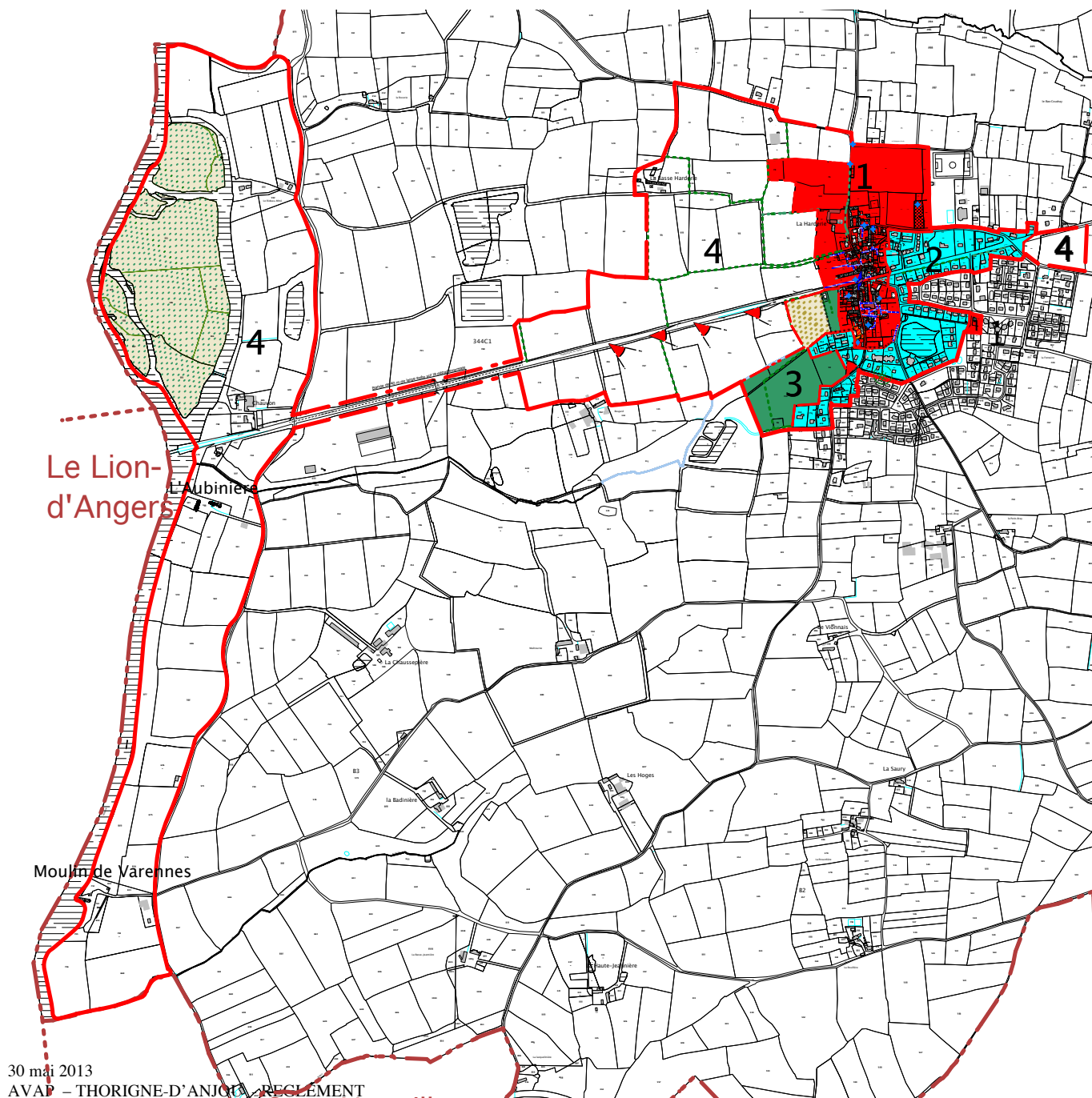
AVAP – THORIGNE-D'ANJOU - REGLEMENT

|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>GENERALITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP</b> .....                                                                             | 6  |
| <i>Article 0-1 : Prescriptions générales</i> .....                                                                                          | 6  |
| <i>Article 0-2 : Occupation et utilisation du sol interdite sur l'ensemble de l'AVAP</i> .....                                              | 6  |
| <i>Article 0-3 : Autorisations réglementaires pour démolitions, constructions ou modifications</i> .....                                    | 7  |
| <b>CHAPITRE 1 – REGLEMENT concernant le secteur 1</b> .....                                                                                 | 8  |
| <i>Article 1 - 0 : Généralités</i> .....                                                                                                    | 8  |
| <i>Article 1 - 1 : Cas particulier des immeubles classés ou inscrits et des édifices remarquables ou représentatifs de la commune</i> ..... | 9  |
| Article 1 - 1 - 1 : Cas particulier des immeubles classés ou inscrits.....                                                                  | 9  |
| Article 1 - 1 - 2 : Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune .....                                        | 9  |
| <i>Article 1 - 2 : Les volumes</i> .....                                                                                                    | 9  |
| <i>Article 1 - 3 : Les toitures</i> .....                                                                                                   | 9  |
| 1 - 3 - 1 : Les couvertures.....                                                                                                            | 9  |
| 1 - 3 - 2 : Les lucarnes .....                                                                                                              | 10 |
| 1 - 3 - 3 : Les souches de cheminées .....                                                                                                  | 10 |
| 1 - 3 - 4 : L'installation de panneaux solaires en toiture et dispositifs concernant les économies d'énergie .....                          | 10 |
| 1 - 3 - 5 : Les paraboles .....                                                                                                             | 11 |
| <i>Article 1 - 4 : La maçonnerie des maisons traditionnelles.</i> .....                                                                     | 11 |
| 1 - 4 - 1 : Les joints et les enduits .....                                                                                                 | 11 |
| 1 - 4 - 2 : Les pierres de taille.....                                                                                                      | 11 |
| 1 - 4 - 3 : La brique.....                                                                                                                  | 11 |
| 1 - 4 - 4 : La création ou l'agrandissement d'ouvertures.....                                                                               | 12 |
| 1 - 4 - 5 : Les clôtures maçonnées.....                                                                                                     | 12 |
| 1 - 4 - 6 : Le petit patrimoine existant.....                                                                                               | 12 |
| <i>Article 1-5 : Les menuiseries extérieures</i> .....                                                                                      | 12 |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 - 5 - 1 : Généralités .....                                                                                      | 12        |
| 1 - 5 - 2 : La couleur des menuiseries.....                                                                        | 13        |
| <i>Article 1 - 6 : Les extensions du bâti existant ou les réalisations neuves à proximité du bâti ancien .....</i> | <i>13</i> |
| 1 - 6 - 1 : La continuité bâtie.....                                                                               | 13        |
| 1 - 6 - 2 : L'implantation.....                                                                                    | 13        |
| 1 - 6 - 3 : La hauteur des constructions .....                                                                     | 13        |
| 1 - 6 - 4 : L'insertion dans l'environnement.....                                                                  | 13        |
| <i>Article 1 - 7 : Les canalisations, réseaux et petits équipements .....</i>                                      | <i>13</i> |
| <i>Article 1 - 8 : Les clôtures .....</i>                                                                          | <i>14</i> |
| <i>Article 1 - 9 : Les appareils de climatisation .....</i>                                                        | <i>14</i> |
| <i>Article 1 - 10 : Les cuves de chauffage ou citernes extérieures .....</i>                                       | <i>14</i> |
| <i>Article 1 - 11 : Les enseignes .....</i>                                                                        | <i>14</i> |
| <i>Article 1 - 12 : Les façades commerciales .....</i>                                                             | <i>14</i> |
| <i>Article 1 - 13 : Les parcs et jardins .....</i>                                                                 | <i>15</i> |
| <i>Article 1 - 14 : Les arbres remarquables .....</i>                                                              | <i>15</i> |
| <i>Article 1 - 15 : Les voiries .....</i>                                                                          | <i>15</i> |
| <i>Article 1 - 16 : Les câbles aériens .....</i>                                                                   | <i>15</i> |
| <i>Article 1 - 17 : Les piscines .....</i>                                                                         | <i>15</i> |
| <i>Article 1 - 18 : Le nuancier des menuiseries.....</i>                                                           | <i>16</i> |
| <b>CHAPITRE 2 – REGLEMENT concernant le secteur 2 .....</b>                                                        | <b>17</b> |
| <i>Article 2 - 0 : Généralités .....</i>                                                                           | <i>17</i> |
| <i>Article 2 - 1 : L'aspect extérieur des constructions.....</i>                                                   | <i>17</i> |
| <i>Article 2 - 2 : Les espaces naturels .....</i>                                                                  | <i>17</i> |
| <i>Article 2 - 3 : L'espace public .....</i>                                                                       | <i>17</i> |
| <b>CHAPITRE 3 – REGLEMENT concernant le secteur 3 .....</b>                                                        | <b>18</b> |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Article 3 - 1 : Condition de l'ouverture à l'urbanisation.....</i>                                              | <i>18</i> |
| <i>Article 3 - 2 : Implantations du bâti.....</i>                                                                  | <i>18</i> |
| <i>Article 3 - 3 : Les hauteurs.....</i>                                                                           | <i>18</i> |
| <i>Article 3 - 4 : Les façades.....</i>                                                                            | <i>18</i> |
| <i>Article 3 - 5 : Les clôtures .....</i>                                                                          | <i>18</i> |
| <i>Article 3 - 6 : Les couvertures.....</i>                                                                        | <i>19</i> |
| 3 - 6 - 1 : Les gouttières .....                                                                                   | 19        |
| 3 - 6 - 2 : Les faîtages.....                                                                                      | 19        |
| 3 - 6 - 3 : Les pentes .....                                                                                       | 19        |
| 3 - 6 - 4 : Les châssis de toiture.....                                                                            | 19        |
| 3 - 6 - 5 : Les lucarnes .....                                                                                     | 19        |
| 3 - 6 - 6 : Les souches de cheminées .....                                                                         | 19        |
| 3 - 6 - 7 : L'installation de panneaux solaires en toiture et dispositifs concernant les économies d'énergie ..... | 20        |
| <i>Article 3 - 7 : Les menuiseries extérieures .....</i>                                                           | <i>20</i> |
| 3 - 7 - 1 - Généralités .....                                                                                      | 20        |
| 3 - 7 - 2 : La couleur des menuiseries.....                                                                        | 20        |
| <i>Article 3 - 8 : Les canalisations, réseaux et petits équipements .....</i>                                      | <i>20</i> |
| <i>Article 3 - 9 : Les paraboles .....</i>                                                                         | <i>21</i> |
| <i>Article 3 - 10 : Les appareils de climatisation .....</i>                                                       | <i>21</i> |
| <i>Article 3 - 11 : Les cuves de chauffage ou citernes extérieures .....</i>                                       | <i>21</i> |
| <i>Article 3 - 12 : Les piscines .....</i>                                                                         | <i>21</i> |
| <b>CHAPITRE 4 – REGLEMENT concernant le secteur 4 .....</b>                                                        | <b>22</b> |
| <i>Article 4 - 1 : Les haies.....</i>                                                                              | <i>22</i> |
| <i>Article 4 - 2 : Les volumes des bâtiments agricoles.....</i>                                                    | <i>22</i> |
| <i>Article 4 - 3 : Les espaces boisés.....</i>                                                                     | <i>23</i> |





## CADRE GENERAL DU REGLEMENT

Le règlement est divisé en chapitres qui correspondent à quatre secteurs bien spécifiques de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A V A P)

Les quatre secteurs

- Le secteur 1 - Le bourg ancien, le cœur historique de la commune qui inclut la fontaine Saint Martin et les espaces arborés situés au nord du village.
- Le secteur 2 - Les zones loties attenantes au centre bourg, intégrée dans l'AVAP afin de préserver les abords de l'aire protégée et encourager le traitement adapté des abords du centre ancien.  
Il s'agit :
  - A l'est du bourg, des abords de la nationale 770
  - Du pourtour de l'étang, rupture verte primordiale, entre le centre historique.
  - Au sud, des abords de la route de Grez-Neuville
- Le secteur 3 - La zone d'extension du bourg située à l'ouest, de part et d'autre du ruisseau « le Thorigné » intégrée dans l'AVAP en raison du caractère sensible de ce site en co-visibilité avec l'ancien village.
- Le secteur 4 - Les zones naturelles et agricoles :
  - Les bords de la Mayenne qui intègrent le Moulin de Varennes et L'Aubinière, secteur particulièrement sensible
  - Les zones naturelles qui bordent la D 770, à l'Ouest du bourg, zone d'accompagnement du village d'origine qui inclut la Basse Harderie
  - Les parcelles 481 et 385, à l'Est du bourg, qui marquent la limite de l'agglomération

Note préliminaire : Certaines prescriptions pourront faire l'objet de dérogations pour les bâtiments exceptionnels, de grande ampleur, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## GENERALITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP

### Article 0-1 : Prescriptions générales

Les prescriptions des lois et règlements en cours sur les Monuments Historiques, le paysage et sur les A.V.A.P seront appliquées

### Article 0-2 : Occupation et utilisation du sol interdite sur l'ensemble de l'AVAP

- Le stationnement isolé des caravanes, et les garages collectifs des caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs ou de caravanes à l'exception d'une activité touristique liée à l'activité agricole
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les maisons mobiles, les bungalows
- Les dépôts de matériaux, ferrailles et déchets

- Les dépôts de véhicules désaffectés
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée
- Les serres confectionnées en bâches plastique et cabanes en bâches, tôles ....
- Les serres qui dépassent 20 m<sup>2</sup> et non attenantes à une habitation
- L'implantation d'éoliennes y compris individuelles

### **Article 0-3 : Autorisations réglementaires pour démolitions, constructions ou modifications**

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de l' A.V.A.P. sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en manière de permis de construire, après visa conforme de l'Architecte de Bâtiments de France.

Sont concernés les constructions ou agrandissements mais aussi tous travaux qui influent sur l'aspect de la construction ou du paysage, c'est-à-dire :

- Les ravalements
- Les modifications de percement de façades ou de murs
- Les remplacements de menuiseries
- Les modifications en couverture
- Les poses d'ouvertures en toiture
- La pose d'enseigne
- Les modifications des teintes des peintures
- La réalisation de clôtures

etc...

Le permis de démolir est exigé dans les zones de protection. Il concerne tous les types d'ouvrages.

Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine répertorié sur les plans de l'AVAP comme intéressant ou remarquables sont demandés, une expertise technique dûment argumentée doit être fournie.

L'appréciation qui en est faite par l'Architecte des Bâtiments de France peut-être assortie, lors de la demande de permis de démolir, d'une clause de dépôt en conservation des éléments architecturaux exceptionnels.

## CHAPITRE 1 – REGLEMENT CONCERNANT LE SECTEUR 1

- Le bourg ancien, le cœur historique de la commune qui inclut la fontaine Saint Martin et les espaces arborés situés au Nord du village

### Article 1 - 0 : Généralités

**Tout le bâti ancien répertorié sur les plans de l'A.V.A.P. est doté de servitudes de conservation. Il s'agit :**

- des édifices remarquables ou représentatifs de la vie locale
- de l'architecture d'accompagnement
- du patrimoine traditionnel : Les murs en pierre, les porches, le lavoir, la fontaine, les croix

1°- Ne sont pas autorisés :

- La démolition des constructions, clôtures, haies .... Sauf dans le but de restituer un état antérieur conforme à la composition initiale
- La modification des façades et toitures, la surélévation ou l'écèlement du bâti, la modification des baies sauf dans le but de restituer un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale.
- La suppression ou la modification des modénatures, sculptures, éléments constitutifs de l'architecture comme des cheminées, lucarnes, piles ...

2°- Pourront être imposées :

- La restitution de l'état initial connu ou retrouvé lors de demandes d'autorisation de travaux, qu'ils s'agissent de volume, de menuiserie, de ferronnerie, de modénatures, de sculptures, de décors, d'éléments constitutifs de l'architecture comme des cheminées, lucarnes, piles ou pilastres...
- La suppression d'éléments disgracieux ou adjonctions qui portent atteinte à la composition architecturale initiale.

3° - Modalités de mise en œuvre

La restauration, la restitution ou l'entretien des édifices anciens doit faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, qu'ils s'agissent de volume, de menuiserie, de ferronnerie, de modénatures, de sculptures, de décors, d'éléments constitutifs de l'architecture comme des cheminées, lucarnes, piles ou pilastres ..... Les matériaux employés devront être conformes aux matériaux de l'époque de construction de l'immeuble répertorié sur les plans de l'A.V.A.P.

5°- Les parcs et jardins

Les espaces boisés ou plantés répertoriés sur les plans de l'A.V.A.P. seront conservés et entretenus.

## **Article 1 - 1 : Cas particulier des immeubles classés ou inscrits et des édifices remarquables ou représentatifs de la commune**

### **Article 1 - 1 -1 : Cas particulier des immeubles classés ou inscrits**

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par le code du patrimoine.

Sur le territoire communal, la zone de protection de 500 m aux abords des monuments historiques est suspendue pour les monuments protégés situés à l'intérieur du périmètre de l'A.V.A.P.

Aujourd'hui, cela concerne l'ensemble de la Harderie et l'église qui sont les deux édifices inscrits de la commune.

### **Article 1 - 1 -2 : Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune**

Les dispositions du présent règlement donnent les servitudes de conservation du patrimoine bâti et précise aussi les spécificités appliquées à ces immeubles.

### **Article 1 - 2 : Les volumes**

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

### **Article 1 - 3 : Les toitures**

#### **1 - 3 - 1 : Les couvertures**

L'ardoise naturelle rectangulaire suivant les modèles déjà en place ou des ardoises de 22 cm de large, en cas de réfection totale. Les détails d'origine des couvertures seront conservés ou restitués (épis de couverture, noues rondes, dévers ...)

Cependant, pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, la toiture terrasse végétalisée sera admise (Voir article 1- 6 concernant les conditions d'extension).

Les gouttières

Seules les gouttières en zinc de type havraises ou nantaises seront mises en place.

Les égouts de toiture

Les égouts de toiture reposent le plus souvent sur des corniches, mais il arrive aussi qu'ils soient traités en débord. Les dispositions observées sur place seront conservées.

Les faîtages

Les faîtages seront traités à lignolet ou à tuiles demi-rondes scellées avec crêtes et embarrures à la chaux.

Les pentes

La pente initiale de couverture devra être maintenue. En cas d'extension, la pente devra être la même que sur le bâtiment principal si le faîtage est parallèle à celui du bâtiment initial. Dans tous les autres cas, la pente minimum de toiture sera de 40°.

Les châssis et lanterneaux

L'utilisation de châssis rampant de toiture sera tolérée si l'impact visuel est mineur. Le châssis sera encastré et de dimension réduite à 98 de haut x 78 de large au plus.

Les petits outeaux traditionnels de ventilation de comble en ardoise, rampants ou triangulaires, sont admis.

### **1 - 3 - 2 : Les lucarnes**

Les lucarnes d'origine seront conservées ou restituées suivant les dispositions d'origine. Toute nouvelle lucarne devra être conçue en accord avec l'époque de construction de l'édifice. Elle sera plus haute que large et le nombre de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travée de la construction. L'implantation des lucarnes sera étudiée suivant la trame des ouvertures existantes en façade.

**Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune** : toute lucarne ne correspondant pas à un état antérieur ne sera pas autorisée.

### **1 - 3 - 3 : Les souches de cheminées**

Les souches de cheminées d'origine en pierre ou briques anciennes seront conservées ou pourront être restituées.

Les nouvelles souches de cheminée seront réalisées à proximité des faîtages dans le cas des toitures à deux pans. Dans tous les cas, elles seront réalisées en tuffeau ou avec de la brique de faible épaisseur 11 x 22 x 3 jointoyée à la chaux. Les sections des souches seront conformes aux modèles des cheminées anciennes de la région.

L'utilisation d'éléments préfabriqués ou de béton est proscrite.

### **1 - 3 - 4 : L'installation de panneaux solaires en toiture et dispositifs concernant les économies d'énergie**

#### **Les capteurs solaires**

L'installation de capteurs solaire ne peut être autorisée sur des couvertures des bâtiments remarquables et des bâtiments d'accompagnement.

Les capteurs solaires, sur des surfaces limitées de couverture, pourront être autorisés par ailleurs sur d'autres immeubles. Ils seront de proportions verticales et sans saillie des cadres, par rapport au plan de couverture, le matériel posé remplaçant, alors, partiellement, la couverture. On recherchera des emplacements discrets.

De façon générale, en ce qui concerne des dispositifs permettant l'apport d'énergies renouvelables, chaque demandeur devra proposer un projet prenant en compte la qualité architecturale du bâtiment, sa préservation et l'intégration du dispositif. Les ouvrages seront strictement destinés à une exploitation individuelle.

### **Les énergies éoliennes**

L'exploitation d'énergie éolienne, compte tenu des nécessités d'exposition au vent, comporte d'importants risques d'impact sur le paysage urbain. L'échelle réduite du bourg protégé ne peut s'accommoder de mats dépassant l'ensemble des toitures. Les éoliennes individuelles ne peuvent être autorisées dans le secteur 1.

### **Les énergies géothermiques**

Du point de vue de la qualité architecturale du bourg, ces techniques ont un faible impact. Les éventuelles installations hors sols qui seraient nécessaires à l'exploitation de cette énergie seraient traitées suivant le règlement lié aux extensions du bâti existant.(Article1-6)

### **1 - 3 - 5 : Les paraboles**

Les antennes paraboliques de télévision ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **Article 1 - 4 : La maçonnerie des maisons traditionnelles.**

Les façades des maisons traditionnelles de la commune sont caractérisées par l'utilisation du moellon, et l'emploi de tuffeau ou de briques en chaînages, jambages, bandeaux ou modénatures. Certaines maisons comportent des décors moulurés en tuffeau.

La restauration partielle ou totale d'un mur de façade devra respecter la structure et le décor originel et restituer les éléments manquants ou détériorés.

Le recours aux techniques traditionnelles de restauration est garant de la pérennité des édifices.

Les procédés d'isolation par l'extérieur des bâtiments remarquables et bâtiments d'accompagnement sont donc proscrits.

### **1 - 4 - 1 : Les joints et les enduits**

Les enduits et les joints seront réalisés avec un mortier de chaux et de sable. La granulométrie et la couleur du sable se rapprocheront de celle des vieux enduits existant à proximité. La finition des enduits ou des joints pourra être talochée, lavée ou brossée. Les enduits viendront à fleur des pierres d'encadrement.

### **1 - 4 - 2 : Les pierres de taille**

Les pierres de taille destinées à être vues ne seront ni peintes ni enduites.

Les pierres, dont la dégradation est importante, seront remplacées sur toute l'épaisseur. Les pierres conservées seront brossées. Une patine à base d'eau de chaux permet d'harmoniser les pierres restaurées. L'utilisation de mortier-pierre pourra être accepté pour des réparations de surface inférieure à 10 cm<sup>2</sup>.

### **1 - 4 - 3 : La brique**

Les briques faisant partie du décor ou de la structure visible seront maintenues et restaurées. Ces briques ne devront pas être peintes

#### **1 - 4 - 4 : La création ou l'agrandissement d'ouvertures**

La modification ou la création de baies devra respecter la trame et la composition de la façade. Les nouvelles dimensions maintiendront les proportions couramment observées sur l'habitat traditionnel.

**Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune** : la restitution d'ouvertures d'origine est envisageable mais la création de nouvelles ouvertures doit rester exceptionnelle.

#### **1 - 4 - 5 : Les clôtures maçonnées**

Les murs de maçonnerie traditionnelle existants devront être conservés et entretenus. Pour l'entretien ou la reconstruction partielle, les matériaux utilisés seront conformes au modèle en place. (Voir article 2-8-clôtures)

#### **1 - 4 - 6 : Le petit patrimoine existant**

Les anciens fours, les puits ... devront être conservés, entretenus ou restitués

### **Article 1 -5 : Les menuiseries extérieures**

#### **1 - 5 - 1 : Généralités**

Les menuiseries remplacées le seront en tenant compte du caractère de l'édifice et des dispositions originelles ou des dispositions conformes au style du bâtiment.

Les portes et fenêtres

Les portes seront, dans tous les cas, en bois peint, y compris les portes de garage.

Les fenêtres pourront, hors cas particulier des immeubles remarquables et représentatifs, être réalisées dans des matériaux de substitution teintés suivant le nuancier du Maine et Loire. Le dessin de ces menuiseries devra cependant respecter l'aspect des menuiseries traditionnelles.

Les menuiseries, bien adaptées au percement existant, comporteront des pièces d'appuis et jets d'eau arrondis et des petit-bois saillants. Les ferrures seront peintes de la couleur de la menuiserie.

Les volets

Les volets seront en bois et réalisés sans écharpe.

Les volets roulants PVC, plastique ou aluminium sont interdits. Les volets roulants en bois peint pourront être tolérés pour des menuiseries très grandes lorsque l'emploi du volet battant n'est pas possible (hors cas particulier des immeubles remarquables et représentatifs).

**Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune** : le bois peint est imposé pour toutes les menuiseries d'un édifice répertorié comme remarquable ou représentatif.



### **1 - 5 -2 : La couleur des menuiseries**

La couleur des menuiseries respectera le nuancier départemental (Nuancier à l'article 1-18)

### **Article 1 - 6 : Les extensions du bâti existant ou les réalisations neuves à proximité du bâti ancien**

Les extensions ou constructions neuves sont admises, dans le respect des règles d'urbanismes et du code de la construction.

Dans tous les cas, les volumes seront simples, en harmonie avec l'architecture traditionnelle environnante. L'esprit des articles précédents relatifs à la toiture, aux menuiseries reste applicable.

Les adjonctions ou extensions de faible volume par rapport à l'existant seront réalisées en moellons conformément à l'architecture traditionnelle ou recevront une finition en bardages bois au vieillissement naturel de type red Cedar, châtaignier, ou mélèze ....

**Cas particulier des immeubles remarquables ou représentatifs de la commune :** les extensions devront rester exceptionnelles et de très faible volume et les surélévations sont interdites.

### **1 - 6 - 1 : La continuité bâtie**

La continuité bâtie sur rue sera réalisée par la construction de murs comportant un couvrement en pierre.

Dans le bourg, les constructions seront bâties en appui des bâtiments existants ou en limite de propriété.

### **1 - 6 -2 : L'implantation**

L'implantation doit respecter les caractéristiques des maisons avoisinantes et les lignes de faîtages doivent être parallèles à l'orientation du secteur considéré. Les buttes de terre pour « asseoir » la construction ou cacher un sous-sol sont interdites.

### **1 - 6 -3 : La hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions existantes attenantes ou situées à proximité.

### **1 - 6 -4 : L'insertion dans l'environnement**

Les constructions neuves doivent présenter un aspect relationnel avec les immeubles environnants. La hauteur et la longueur du nouveau bâtiment doivent être cohérentes avec le rythme des façades préexistantes attenantes ou à proximité.

### **Article 1 - 7 : Les canalisations, réseaux et petits équipements**

Aucune canalisation de gaz, d'eau usée ne doit rester apparente en façade

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être intégrés à la construction et fermés de petites portes en bois peint

Les réseaux de distribution de toute nature et le passage de câbles ne doivent pas être apparents en façade.

Les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, encastrées dans les bâtiments ou les murs.

### **Article 1 - 8 : Les clôtures**

Les murs en pierre doivent être entretenus et restaurés avec les matériaux conformes à l'existant.

Les haies en limites séparatives doivent être entretenues.

Les nouvelles clôtures seront implantées à l'alignement de l'emprise publique, ou en limite séparative.

Les hauteurs de ces clôtures et les ouvertures seront réalisées dans des proportions correspondantes aux ouvrages de référence existants.

#### Clôtures sur limites séparatives et sur rue

Les nouvelles clôtures pourront être réalisées suivant le modèle des murs en pierre traditionnellement utilisée, jointoyés « à plein » au mortier de chaux où des haies champêtres (Possibilité de grillage vert inclus dans la végétation).

Sur rue, des murs bahuts de 90 cm de hauteur pourront être surmontés d'une grille peinte, en acier plein,

#### Portails et portillons

Les portails en bois peint ou des grilles peintes, en acier pleins, seront préconisés.

Les teintes seront celles du nuancier départemental

### **Article 1 - 9 : Les appareils de climatisation**

La pose des appareils de climatisation extérieurs est interdite sur les façades ou terrasses visibles de l'espace public. Ces appareils seront posés au sol et dissimulés par la végétation, clôture en bois ou autre élément en harmonie avec le paysage bâti.

### **Article 1 - 10 : Les cuves de chauffage ou citernes extérieures**

Les cuves de chauffage ou citernes extérieures seront enterrées.

### **Article 1 - 11 : Les enseignes**

Les commerces pourront être signalés par des enseignes drapeaux sur potence en fer forgé situées entre le haut de l'appui du rez-de-chaussée et l'appui de fenêtre du premier étage. Elles seront réalisées en matériaux de faible épaisseur. Leur surface ne doit pas excéder 70 cm x 70 cm avec une saillie maximale de 80 cm. Les enseignes bandeaux seront limitées à un simple lettrage, non lumineux, fixé sur la façade. Tout éclairage devra rester discret.

### **Article 1 - 12 : Les façades commerciales**

-Des vitrines qui correspondent à une ou plusieurs baies doivent s'inscrire dans la composition générale de l'immeuble

-La conservation d'immeubles dans leur structure architecturale initiale peut être imposée. Dans ce cas, la restitution de baies anciennes ou la réutilisation de baies anciennes peut être imposée.

-Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qu'il occupe

-Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée suivant les travées d'immeubles

- Les équipements liés au commerce, éclairages, bannes, enseignes ... sont limités au rez-de-chaussée.
- Les vitrines seront situées à 20 cm env. en retrait du nu de la maçonnerie extérieure.
- Aucun coffre de grille ne doit perturber l'ordonnancement des façades ou boucher partiellement la baie d'origine. Les protections grillagées seront posées à l'intérieur du bâtiment
- Les bannes à une seule couleur, en harmonie avec la teinte des menuiseries, peuvent être autorisées. Leur installation doit être accompagnée de caches destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie fine de teinte soutenue. Les stores fixes ne sont pas autorisés, Il peut être admis un lambrequin portant indication de la raison sociale en lettres graphiques.

### **Article 1 - 13 : Les parcs et jardins**

Les parcs et jardins, répertoriés sur les plans de l'AVAP seront préservés, protégés et entretenus. Leur vocation peut-être ornementale, ou utilitaire (potagers, vergers). Ils participent au rythme des pleins et des vides des rues et des ruelles. L'esprit de ces jardins devra être maintenu mais une évolution raisonnée reste cependant possible.

Des petits abris de jardin ou pavillons de moins de 15 m<sup>2</sup> au sol peuvent être autorisés.

### **Article 1 - 14 : Les arbres remarquables**

Les arbres répertoriés sur les plans sont à entretenir

### **Article 1 - 15 : Les voiries**

Les voies doivent être traitées de façon simple, en relation avec les caractéristiques du bâti et le paysage de la rue.

Ne sont pas autorisés par exemple

- L'emploi de bordure en béton
- L'emploi de pavés autobloquants

et d'une façon générale l'emploi de tous matériaux qui ne seraient pas traités en harmonie avec l'espace environnant.

La plantation de plantes de murailles (iris, valériane, par exemple) en pied de murs ou de plantes grimpantes (rosiers, vignes, glycine, par exemple) ornant les façades sera privilégiée.

### **Article 1 - 16 : Les câbles aériens**

Ne sont pas autorisées les nouvelles installations sous forme de câbles aériens, les réseaux de distribution de toute nature, le passage de câbles apparents en façade. L'effacement des réseaux aériens est, d'une façon générale, préconisé.

### **Article 1 - 17 : Les piscines**

Les constructions de piscines découvertes à usage familial sont autorisées. Cependant, les éléments de couverture en élévation, qu'ils soient fixes ou démontables, sont interdits.

### **Article 1 - 18 : Le nuancier des menuiseries**

Les teintes « RAL » admises pour les menuiseries et les ferronneries sont celles du nuancier départemental

Pour les fenêtres et volets

- ral 1015 –
- ral 6021 –
- ral 6003 –
- ral 9002 –
- ral 7004 –
- ral 7037 –

Pour les portes d'entrée

- ral 6003 –
- ral 9002 –
- ral 7004 –
- ral 7037 –
- ral 6020 –
- ral 8017 –
- ral 8015 –

Pour les ferronneries

- ral 6020 –
- ral 8017 –
- ral 8015 –
- ral 7037 –
- ral 7043 –
- ral 5004 –

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT CONCERNANT LE SECTEUR 2**

- Les zones loties attenantes au centre bourg, sont intégrées dans l'AVAP afin de préserver les abords de l'aire protégée et encourager le traitement adapté des abords du centre ancien.

Il s'agit :

- A l'est du bourg, des abords de la départementale 770
- Au centre, du pourtour de l'étang, rupture verte primordiale, entre le centre historique.
- Au sud, des abords de la route de Grez-Neuville

### **Article 2 - 0 : Généralités**

Les zones loties attenantes au centre bourg, incluses dans l'AVAP afin de préserver les « marges » et encourager le traitement adapté des abords du centre ancien. Il s'agit accès Est par la départementale 770 et le pourtour de l'étang, rupture verte primordiale entre le centre historique et les lotissements.

### **Article 2 - 1 : L'aspect extérieur des constructions**

Suivant la réglementations du PLU révisé le 17 12 2002

### **Article 2 - 2 : Les espaces naturels**

Les haies, situées de part et d'autre de la D 770, seront traitées avec des arbres de haute tige et les haies existantes devront être entretenues.

### **Article 2 - 3 : L'espace public**

Lors des projets d'aménagement de traversée du bourg sont interdits les matériaux de voirie standardisés : bordures-caniveaux en béton, ouvrages hydrauliques préfabriqués apparents. La signalisation verticale sera limitée au strict nécessaire réglementaire.

On retiendra :

- l'entretien et la restauration des petits ouvrages en place : emmarchements, murs de soutènement, caniveaux,
- le choix de revêtements de sol en matériaux locaux : empierrement de pavés calcaires ou gréseux, sables et graviers en dehors de la chaussée roulante.

Les alignements d'arbres

- La plantation d'arbres d'alignement permettrait de marquer l'arrivée dans le bourg et de différencier les voies.

### **CHAPITRE 3 – REGLEMENT CONCERNANT LE SECTEUR 3**

La zone d'extension du bourg située à l'Ouest, de part et d'autre du ruisseau « le Thorigné » intégrée dans l'AVAP en raison du caractère sensible de ce site en co-visibilité avec l'ancien village.

Le secteur 3 inclut la zone à urbaniser ainsi que des zones limitrophes à aménager simultanément : une zone destinée à des équipements d'activités de loisir, un parking planté, des zones naturelles à traiter.

#### **Article 3 - 1 : Condition de l'ouverture à l'urbanisation.**

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par l'acceptation d'un plan d'ensemble de la zone, par le service départemental de l'architecture.

#### **Article 3 - 2 : Implantations du bâti**

Le nouveau quartier devra apparaître comme une prolongation du bourg. Les axes des désertes principales seront perpendiculaires ou parallèles à la D 770

Les bâtiments, ou clôtures, seront implantés à l'alignement de l'emprise publique.

L'axe du faitage de couverture pourra être parallèle ou perpendiculaire à la rue. Les implantations des maisons souligneront le tracé des rues. Une continuité bâtie, sur rue, sera réalisée par les façades des maisons et la création de murs ou murets en complément.

La hauteur des bâtiments annexes sera inférieure à celle du bâtiment principal.

#### **Article 3 – 3 : Les hauteurs**

La hauteur des constructions est limitée à R+1 + combles aménageables.

Les buttes de terre pour « asseoir » la construction ou cacher un sous-sol sont interdites.

#### **Article 3 - 4 : Les façades**

Le traitement de surface et la couleur des façades seront clairement définis lors de la demande de permis de construire. Les façades seront enduites suivant les teintes E du nuancier départemental (voir site du [www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap49/](http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap49/))

Les volumes d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être habillées de bardage bois naturel non traité ou peint suivant nuancier départemental (voir article 2-18).

#### **Article 3 - 5 : Les clôtures**

La description de la clôture fera partie du permis de construire.

Les nouvelles clôtures seront implantées à l'alignement de l'emprise publique, ou en limite séparative.

Les teintes des peintures seront celles du nuancier départemental (voir article 1-18).

#### Clôtures sur limites séparatives et sur rue

Les nouvelles clôtures pourront être des haies inférieures à 2m de hauteur ou des murs maçonnés enduits, de hauteur inférieure ou égale à 1 m, Sur rue, des murs bahuts de 90 cm de hauteur pourront être surmontés d'une grille peinte, en acier plein.

#### Portails et portillons

Les portails en bois peint ou des grilles peintes, en acier pleins, seront préconisés.

### **Article 3 - 6 : Les couvertures**

L'ardoise naturelle rectangulaire de 22 cm est le matériau de couverture autorisé.

Cependant, pour les volumes inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, la toiture terrasse végétalisée sera admise.

Les abris de jardin, de surface hors œuvre inférieure à 15 m<sup>2</sup>, devront être couverts en zinc quartz ou en ardoise naturelle.

#### **3 - 6 - 1 : Les gouttières**

Seules les gouttières en zinc de type havraises ou nantaises seront mises en place.

#### **3 - 6 - 2 : Les faîtages**

Les faîtages seront traités à lignolet ou à tuiles demi-rondes

#### **3 - 6 - 3 : Les pentes**

Les pentes de toitures varieront entre 38 et 55 °

#### **3 - 6 - 4 : Les châssis de toiture**

L'utilisation de châssis rampant de toiture encastrés est autorisée

#### **3 - 6 - 5 : Les lucarnes**

Les lucarnes seront plus hautes que larges et seulement sur des toits à plus de 45°

#### **3 - 6 - 6 : Les souches de cheminées**

Les nouvelles souches de cheminée seront réalisées en maçonnerie enduite. L'utilisation d'éléments préfabriqués ou de béton est proscrite. Cependant les conduits métalliques de teinte noir-mat sont autorisés.

Les cheminées et tuyaux seront situés à proximité des faîtages dans le cas des toitures à deux pans.

### **3 - 6 - 7 : L'installation de panneaux solaires en toiture et dispositifs concernant les économies d'énergie**

#### **Les capteurs solaires**

Les capteurs solaires sur des surfaces limitées de couverture pourront être autorisés. Ils seront de proportions verticales et sans saillie des cadres, par rapport au plan de couverture, le matériel posé remplaçant, alors, partiellement, la couverture. On recherchera des emplacements discrets. De façon générale, en ce qui concerne des dispositifs permettant l'apport d'énergies renouvelables, chaque demandeur devra proposer un projet prenant en compte la qualité architecturale du bâtiment, sa préservation et l'intégration du dispositif. Les ouvrages seront strictement destinés à une exploitation individuelle.

#### **Les énergies éoliennes**

L'exploitation d'énergie éolienne compte tenu des nécessités d'exposition au vent comporte d'importants risques d'impact sur le paysage urbain. L'échelle réduite du bourg protégé ne peut s'accommoder de mats dépassant l'ensemble des toitures. Les éoliennes individuelles ne peuvent être autorisées dans l'ensemble de l'A.V.A.P.

#### **Les énergies géothermiques**

Du point de vue de la qualité architecturale du bourg, ces techniques ont un faible impact. Les éventuelles installations hors sols qui seraient nécessaires à l'exploitation de cette énergie seraient traitées suivant le règlement du secteur (articles 3-1 à 3-6)

### **Article 3 - 7 : Les menuiseries extérieures**

#### **3 - 7 - 1 - Généralités**

Les portes et fenêtres

Les fenêtres pourront être réalisées en bois ou dans des matériaux de substitution teintés suivant le nuancier du Maine et Loire.

Les volets seront de préférence en bois.

#### **3 - 7 - 2 : La couleur des menuiseries**

La couleur des menuiseries respectera le nuancier du service régional de l'architecture (nuancier à l'article 1-18)

### **Article 3 - 8 : Les canalisations, réseaux et petits équipements**

Aucune canalisation de gaz, d'eau usée ne doit rester apparente en façade

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être intégrés à la construction et fermés de petites portes en bois peint

Les réseaux de distribution de toute nature et le passage de câbles ne doivent pas être apparents en façade.

**LES BOITES AUX LETTRES DOIVENT ETRE ENCASTREES DANS LES BATIMENTS OU LES MURS.**



**Article 3 - 9 : Les paraboles**

Les antennes paraboliques de télévision seront posées dans les endroits non visibles du domaine public.

**Article 3 - 10 : Les appareils de climatisation**

La pose des appareils de climatisation extérieurs est interdite sur les façades ou terrasses visibles de l'espace public. Ces appareils seront posés au sol et dissimulés par la végétation, clôture en bois ou autre élément en harmonie avec le paysage bâti.

**Article 3 - 11 : Les cuves de chauffage ou citernes extérieures**

Les cuves de chauffage ou citernes extérieures seront enterrées.

**Article 3 - 12 : Les piscines**

Les constructions de piscines découvertes à usage familial sont autorisées. Cependant, les éléments de couverture en élévation, qu'ils soient fixes ou démontables, sont interdits.

## CHAPITRE 4 – REGLEMENT CONCERNANT LE SECTEUR 4

Le secteur 4 correspond :

- Aux zones naturelles et agricoles :
  - Les bords de la Mayenne qui intègrent le Moulin de Varennes et l'Aubinière, secteur particulièrement sensible.
  - Les zones naturelles qui bordent la D 770, à l'Ouest du bourg, zone d'accompagnement du village d'origine qui inclut la Basse Harderie.
  - Les parcelles 481 et 385, à l'Est du bourg, qui marquent la limite de l'agglomération.

Ce secteur classé en zone N et A et pour une petite partie UL du PLU n'est pas, aujourd'hui, soumis à l'urbanisation et la possibilité de construire est restreinte. Le règlement du PLU est conforme aux attentes en terme de conservation du paysage et du patrimoine mais celui-ci est précisé par l'A.V.A.P.

**Les articles du chapitre 1 s'appliquent aux immeubles remarquables ou représentatifs** de ce secteur qui sont : le Moulin de Varennes, l'Aubinière et la Basse Harderie.

**Trois articles spécifiques concernant : les haies, les volumes des bâtiments agricoles et les espaces boisés sont précisés sur ce secteur.**

### Article 4 - 1 : Les haies

L'entretien des haies et leur renouvellement, en cas de nécessité, doit être assuré.

Sur l'ensemble de la commune, les haies du bocage sont aujourd'hui peu nombreuses. Celles qui existent devront être entretenues et conservées avec les essences locales. Le caractère composite de ces haies sera privilégié.

Les essences du bocage à privilégier sont :

Le cornouiller sanguin, le cormier, l'églantier, l'érable champêtre, le chêne pédonculé, le frêne oxyphylle, le noisetier vert, le charme, le néflier, le tilleul à petites feuilles, l'orme lisse, le meurisier à grappes, le groseillier à grappes, le houblon, le nerprum purgatif, le prunellier, la ronce bleue, le sureau noir, le troène, l'aubépine monogyn, la clématite, le lilas, le seringa.

### Article 4 - 2 : Les volumes des bâtiments agricoles

La volumétrie des nouvelles constructions devra être simple et s'intégrer au paysage.

Les nouvelles installations seront autorisées si elles s'intègrent dans le paysage par leur architecture ou par des aménagements connexes.

Toute demande sera accompagnée d'un volet paysager avec mise en situation du bâtiment dans l'environnement proche et lointain.

La création de haies bocagères pourra être imposée lors de la création de bâtiments ou d'équipements agricoles.

**Article 4 - 3 : Les espaces boisés**

Ces espaces, importants dans le paysage de la commune, doivent être conservés. Les coupes rases sans projet de renouvellement sont interdites. Tout propriétaire d'espaces boisés doit contribuer, par une gestion durable, à l'équilibre biologique de sa propriété. Il doit en réaliser l'entretien voir le reboisement en privilégiant les essences locales traditionnelles. Le cas échéant, les mesures nécessaires au renouvellement forestier devront être prises.

Les dispositions du code forestier devront être respectées.

Les bois et forêts peuvent être entretenus et gérés suivant les plans simples de gestion agréés dans le cadre de conventions passées avec la DDAF.