

**COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU  
(MAINE-ET-LOIRE)**

**AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE  
ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)**

**III. REGLEMENT**

**2. REGLEMENT ECRIT**

*Décembre 2016*

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date du 12.12.2016  
créant l'Aire de mise en Valeur  
de l'Architecture et du Patrimoine  
de Baugé-en-Anjou.

Le Maire, Philippe CHALOPIN

The image shows a circular official seal of the Commune de Baugé-en-Anjou. The seal features a central emblem with a figure holding a staff, surrounded by the text 'MAIRIE de BAUGE EN ANJOU' and the year '1970'. A large, stylized signature in black ink is written over the seal, extending from the bottom left towards the right.

URBAN'ISM / Urbanisme - Paysage,  
TERRIEN ARCHITECTES / Architecture – Urbanisme



# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES - RAPPELS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>5</b>
<b>I.1- FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>7</b>
1.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP : .....	7
1.2 CONTENU DE L'AVAP : .....	7
1.3 EFFETS DE LA SERVITUDE : .....	8
1.4 AUTORISATIONS PREALABLES : .....	9
1.5 PUBLICITE : .....	9
1.6 INSTALLATIONS DE CARAVANES ET CAMPING : .....	9
<b>I.2-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU .....</b>	<b>11</b>
2.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE BAUGE EN ANJOU : .....	11
2.2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS : .....	11
2.3 – CATEGORIES DE PROTECTIONS : .....	11
<b>II – REGLEMENTATION PAR SECTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, EXTENSIONS, ET BATIMENTS NON PROTEGES .....</b>	<b>15</b>
<b>II. 1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU BÂTI NON PROTEGE, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES ET AUX EXTENSIONS.....</b>	<b>17</b>
1.1 LE SECTEUR Sua : centre ancien à fort intérêt architectural et patrimonial .....	17
1.2 LE SECTEUR SUm : zone d'extensions urbaines XXe siècle .....	25
1.3 LE SECTEUR SP : secteurs paysagés à dominante naturelle .....	33
1.4 LE SECTEUR SAU : secteurs à urbaniser .....	41
<b>III - REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGEES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS .....</b>	<b>46</b>
<b>III.1 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS - APPLICATION DE LA LEGENDE GRAPHIQUE .....</b>	<b>50</b>
1.1 IMMEUBLE INSCRIT OU CLASSE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES .....	50
1.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL REPERTORIE A L'INVENTAIRE GENERAL .....	51
1.3 PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE .....	54
1.4 PATRIMOINE ARCHITECTURAL CONSTITUTIF L'ENSEMBLE URBAIN OU BATI ANCIEN RURAL.....	56
1.5 LES MURS ET PORCHES.....	58
1.6 PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE .....	66
1.7 ESPACES EXTERIEURS.....	74
1.8 – ESPACES NON AEDIFICANDI ET PERSPECTIVES .....	88
1.9 – ELEMENTS PORTANT ATTEINTE AU SITE .....	90



# **I - DISPOSITIONS GENERALES - RAPPELS REGLEMENTAIRES**



## I.1- FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

### 1.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP :

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont régies par la loi la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

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

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

### 1.2 CONTENU DE L'AVAP :

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### - **Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies.

Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### - **Le rapport de présentation** qui identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### - **Le règlement** qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Ces dispositions peuvent prévoir les conditions dans lesquelles une adaptation mineure peut être consentie, éventuellement après avis de l'instance consultative prévue à l'article L.642-5 du code du patrimoine.

- **Le document graphique**, qui accompagne le règlement, fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des

espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

### **1.3 EFFETS DE LA SERVITUDE :**

#### **AVAP ET PLU**

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

#### **AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE**

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

#### **AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT**

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Le champ de visibilité est conservé au delà du périmètre de l'AVAP.

*Il existe un site inscrit sur la commune de Baugé : « site urbain de Baugé », inscrit par arrêté du 20/12/1972.*

#### **AVAP ET ARCHEOLOGIE**

Les dispositions législatives et réglementaires du Code du patrimoine s'appliquent, non seulement au périmètre de l'AVAP mais aussi à la totalité du territoire communal. Elles concernent de surcroît l'ensemble du patrimoine archéologique qu'il soit dans le sous-sol ou identifié dans les élévations du bâti présentant un intérêt pour l'Histoire et l'Histoire de l'Art.

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer la détection, la conservation, ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement du territoire. Elle constitue une composant à part entière de la recherche archéologique et sa mise en œuvre nécessite que soient conciliées les exigences respectives de la recherche scientifique et de la conservation du patrimoine, ainsi que celles du développement économique et social.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, la loi prévoit que les modalités de transmission, au Préfet de Région pour instruction par le service régional de l'archéologie, des dossiers de permis de construire, de démolir, de déclaration préalable de travaux, de permis d'aménager, de zone d'aménagement concerté affectant une superficie inférieure à trois hectares, seront dorénavant tributaires d'un arrêté de zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ces nouvelles dispositions ne concernant pas les dossiers relevant des procédures de ZAC et les permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à trois hectares, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques. Ces opérations, qui affectent le sous-sol, devront continuer de faire l'objet d'un envoi systématique.

A contrario et si nécessaire, le service régional de l'archéologie reste à même de s'auto-saisir de tout dossier présentant un intérêt évident pour la recherche archéologique, qui n'entrerait pas dans le cadre de l'arrêté de zonage.

De plus, les dispositions du code du patrimoine, livre V, titre III, restent en vigueur et toute découverte fortuite devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune concernée ou à la DRAC-service régional de l'archéologie.

Des dispositions sanctionnent le non respect de ces textes, dont celles de l'article 322-3-1 du code pénal (2<sup>e</sup> alinéa) qui énonce « les peines encourues à la suite de la destruction, dégradation ou

détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou d'un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ».

#### **1.4 AUTORISATIONS PREALABLES :**

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

#### **1.5 PUBLICITE :**

L'interdiction de la publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'A.V.A.P., en application de l'article L.581-8 du Code de l'Environnement.

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

#### **1.6 INSTALLATIONS DE CARAVANES ET CAMPING :**

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping, sont interdits dans l'A.V.A.P. (art. R.111-42 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article R.111-42 du code de l'urbanisme, le camping de Baugé, implanté dans l'AVAP, ne pourra se voir accorder une extension par dérogation consentie après consultation de l'ABF et de la commission départementale de la culture des paysage et des sites et accordée par l'autorité compétente définie aux articles L.442-1 et L. 442-2 du code de l'urbanisme



## **I.2-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU**

**Tout projet d'intervention sur l'existant et tout projet neuf, devra répondre aux obligations réglementaires de l'AVAP en fonction d'une part de sa localisation dans un secteur ou un autre et d'autre part du niveau de protection spécifique attaché au bâtiment, construction ou espace concerné.**

### **2.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE BAUGE EN ANJOU :**

L'AVAP de BAUGE-EN-ANJOU s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « périmètre de l'A.V.A.P. ».

Ce périmètre comprend :

- les centres bourg de Baugé, Vieil Baugé et Pontigné
- une zone paysagère continue incluant les vallées de l'Altrée et du Couasonn,
- une zone au Nord de la commune autour du bourg de Montpollin

### **2.2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS :**

Le périmètre de l'A.V.A.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

- SUa : Centre ancien à fort intérêt architectural et patrimonial,
- SUM : secteur extensions urbaines XXe siècle,
- SAU : secteur d'urbanisation XXIe siècle,
- SP : secteurs paysagés à dominante naturelle
  - SPv : sous-secteur paysagé à dominante naturelle de la vallée

### **2.3 – CATEGORIES DE PROTECTIONS :**

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue les catégories de protections suivantes portées aux plans graphiques :

- Catégorie 1 – Immeuble inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques
- Catégorie 2 – Patrimoine architectural répertorié à l'Inventaire général
- Catégorie 3 – Patrimoine architectural remarquable
- Catégorie 4 – Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou du bâti ancien rural
- Catégorie 5 – Les murs et porches
  - Catégorie 5a – Vestiges et tracés des fortifications
  - Catégorie 5b – Mur d'enceinte de l'ancienne prison
  - Catégorie 5c – Porches et portails
  - Catégorie 5d – Murs remarquables à conserver
  - Catégorie 5e – Murs constitutifs du tissu bâti ou paysager
- Catégorie 6 – Petit patrimoine architectural remarquable
  - Catégorie 6a – Entrée de cave, ferronnerie, balcon, perrons croix...
  - Catégorie 6b – Tuiles baugeoises à protéger et à favoriser la restitution
  - Catégorie 6c – Patrimoine hydraulique
  - Catégorie 6d – Patrimoine des jeux de boules
- Catégorie 7 – Espaces extérieurs
  - Catégorie 7a – Mail ou alignement d'arbres à conserver
  - Catégorie 7b – Arbre à conserver
  - Catégorie 7c – Haie à conserver
  - Catégorie 7d – Espace public minéral et/ou végétal à préserver (rue, place, cour, esplanade...)
  - Catégorie 7e – Sol ancien à conserver
  - Catégorie 7f – Espace boisé à conserver
  - Catégorie 7g – Jardin et parc remarquables

Catégorie 8– Espaces non aedificandi et perspectives

Catégorie 8a – Espaces non aedificandi

Catégorie 8b – Perspectives ou faisceaux de perspectives majeurs sur un site, un édifice ou un ensemble bâti

Catégorie 9 – Eléments portant atteinte au site

Catégorie 9a – Bâti en inadéquation avec le site

Catégorie 9b – Espace dont l'aménagement doit être amélioré

Catégorie 9c – Interventions modernes ou anciennes portant atteinte à la cohérence ou à l'esthétique d'un bâtiment





**II – REGLEMENTATION PAR SECTEUR POUR  
LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES,  
EXTENSIONS, ET BATIMENTS NON  
PROTEGES**



## **II. 1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU BÂTI NON PROTEGE, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES ET AUX EXTENSIONS**

### **1.1 LE SECTEUR Sua : centre ancien à fort intérêt architectural et patrimonial**



Il s'agit des secteurs d'urbanisation ancienne des bourgs de Baugé, du Vieil Baugé, de Pontigné et de Montpollin.

Les constructions neuves devront respecter par leur implantation, leur volume et leur aspect, le caractère des constructions existantes (non dénaturées) situées dans le voisinage.

Les enduits, les revêtements de façade, les menuiseries, ferronneries et couvertures seront de teintes conformes au nuancier de l'AVAP annexé au présent règlement.

L'utilisation de PVC est interdite en secteur Sua.

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

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait dans le prolongement d'un mur de clôture édifié en retrait de l'alignement,
- soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement et si le contexte bâti le justifie.

En cas de nécessité (opération groupée, équipement collectif, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.

Un mur de clôture implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle, sauf dans le cas où l'équipement collectif nécessite un dégagement extérieur de présentation ou de sécurité en relation avec sa fonction.

#### **- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage ou au sommet de l'acrotère, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

#### **- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres a), b), c), d), e), f), g) sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

Pour les équipements collectif d'architecture contemporaine, il pourra être dérogé aux articles a à g , sous réserve de justification précise du parti architectural au regard du contexte urbain et architectural.

**a) Insertion dans l'environnement**

- Les constructions neuves et les extensions du bâti existant doivent tenir compte de l'ordonnement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.
- Les constructions se référant à la typologie locale sont admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture.
- Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.
- Le pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

**b) Volumétrie**

Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.

**c) Aspect des façades****Murs**

Les façades des constructions doivent être constituées :

- Soit en pierre de tuffeau apparente, ou pierres calcaire demi dur apparentées  
Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés.
- Soit en maçonneries enduites ou isolation par l'extérieur avec finition enduit, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice, ou à des parties significatives de cet ensemble, présentant un volume distinct.  
Pour les parties en finition enduite, on doit s'efforcer de rechercher des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti contemporain dans la trame du bâti existant.  
L'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, gratté ou lavé.  
Les enduits devront être de teinte soutenue.
- Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaignier, frêne et tout bois d'essence locale) posés à lames verticales larges jointes, uniquement pour les façades non visibles depuis l'espace public, et à condition que la surface du bardage soit limitée à 30% de l'ensemble des façades.  
Dans tous les cas, l'aspect bois verni est interdit.

Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation, les bardages plastiques ou métalliques.

**Adaptation mineure :**

*La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur clin (façon ventilation de séchoir à tabac), toujours pour une surface limitée à 30% de l'ensemble des façades.*

*Dans le cas de bâtiment à ossature bois ancien, type atelier, il pourra être autorisé de restaurer l'ossature et le parement bois ou de reconstruire en ossature et parement bois.*

*Un ancien bâtiment d'activité implanté en retrait de l'espace public, mais tout de même visible depuis l'espace public, pourra être réhabilité entièrement en bardages bois naturels répondant aux spécifications ci-avant, afin de conserver une singularité au bâtiment du fait de son usage.*

*Des maçonneries de moellons de pays à joints beurrés (enduits à base de chaux) peuvent être autorisées dans le cas où ce mode constructif permet une meilleure insertion dans le site, en continuité de bâtiments avec parements de façade en moellons.*

**Ouvertures**

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Les baies doivent être de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. Toutefois, des baies plus larges que hautes pourront être acceptées en rez-de-chaussée, sous réserve d'une partition verticale des vitrages. Dans certain cas en attique, des fenêtres carrées de taille réduite pourront être acceptées. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel pourra être autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine. Les ouvertures nouvellement créées devront respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes et les matériaux d'origine.

Adaptation mineure :

*Toute autre disposition devra être justifiée par l'existence de contraintes fonctionnelles.*

**d) Les couvertures**

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 40° minimum,
- soit des toitures à la Mansard.

Les bâtiments annexes à un seul pan, de pente 35° minimum, sont tolérés dans les cas suivants :

- lorsqu'ils sont adossés à un édifice de hauteur supérieure ou égale.
- ou en l'absence de construction en limite, lorsqu'ils ne dépassent pas une hauteur de 4m.

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles, rectangulaires ou en écailles ; ou en tuiles baugeoises.

Les faîtages, les arêtiers et les noues des toitures ardoises, ne devront pas comporter de zinc apparent.

Les saillies de toiture sur les pignons ne sont pas autorisées.

La toiture terrasse est acceptée en extension lorsqu'elle ne couvre pas plus de 1/3 de la construction, les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente. Elle prendra la forme :

- soit d'une toiture végétalisée,
- soit d'une toiture accessible.

Adaptation mineure : *Dans le cas d'équipements publics, d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont admises sans limitation. Elles seront végétalisées lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public ou depuis toute construction en surplomb.*

Les **châssis de toiture** seront de proportion verticale et limités en nombre. La largeur maximale autorisée est de 80 cm. Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.

Ils doivent être positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.

La pose de volets roulants extérieurs sur des châssis de toiture est interdite. La protection solaire extérieure des fenêtres de toiture est autorisée sous la condition express de ne comporter aucune saillie en toiture et de rester strictement dans le plan de celle-ci.

Les verrières type verrière d'atelier en acier ou aluminium fixe sont autorisées.

Les **cheminées** reprendront des dispositions traditionnelles et les souches devront être placées à proximité du faîtage. Elles seront en tuffeaux ou en briques ou comporteront une partie significative de briques naturelles

Les **panneaux, capteurs et ardoises solaires** sont autorisés aux conditions suivantes :

- L'implantation de capteurs solaires thermiques est possible pour tous les immeubles sous réserve qu'ils soient totalement indétectables et indifférenciés du reste de la toiture (matériaux assimilables ou similaires à la toiture comme par exemple capteurs thermiques zinc dans une toiture zinc, ou capteurs thermiques ardoises naturelles dans une toiture ardoise).

- Cependant, pour les versants non visibles depuis le domaine public (implantés dans plis de toiture par exemple), les capteurs solaires thermiques conventionnels et les panneaux photovoltaïques sont possibles sous réserve d'être parfaitement encastrés, le niveau fini dans l'alignement de la couverture. Leurs séparateurs et éléments de partition seront de même couleur que les capteurs. Dans tous les cas, leur implantation sur les terrasses ou sur les couvertures fera l'objet d'un projet global soumis à l'autorité compétente avant toute réalisation.

### **Les éoliennes de toute taille sont interdites**

#### **Les lucarnes**

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture. Les lucarnes rampantes et les « chien assis » ne sont pas autorisés.

#### **Evacuation des eaux pluviales**

Les eaux devront être recueillies dans une gouttière nantaise ou demi-ronde. Les descentes seront en zinc.

**Les faitages** seront réalisés en lignolets ardoise ou en faîteaux en terre cuite naturelle sans emboîtement.

### **e) Menuiseries extérieures**

#### **Les fenêtres:**

Les menuiseries en PVC sont interdites pour tout type de bâtiment.

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade.

Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section.

Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes au nuancier de l'AVAP. Il est rappelé que le ton blanc pur ne figure pas dans le nuancier de l'AVAP.

Le découpage avec petits bois saillants extérieurs est à respecter.

#### **Les volets :**

Les contrevents doivent être soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes.

Les volets battants en PVC sont interdits.

Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les contrevents doivent être peints dans les tons du nuancier.

Les volets roulants ne sont pas autorisés, sauf pour des ouvertures de grande largeur ou sur des façades non visibles de l'espace public.

De plus :

Les ferrures devront être peintes dans la même teinte que les contrevents.

Sont interdits :

- le blanc « pur » ;
- les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ... ) ;
- la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade.

#### **Les portes d'entrée**

De même que les fenêtres, les portes d'entrée seront en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction.

Pour les restitutions de portes anciennes, trop dégradées pour être restaurées, ou pour des créations contemporaines de dessin élaboré en fonction du contexte, l'acier ou l'aluminium laqué peut être autorisé.

**Les portes de garages**

Les portes de garage doivent être sans hublot, d'un dessin sobre à détailler dans la demande d'autorisation.

Elles seront :

- soit en bois à lames verticales ; les panneaux menuisés sont autorisés.
- soit en aluminium ou acier laqué.

**f) Ferronnerie**

Les garde-corps et marquises devront obéir à une conception simple, en rapport avec le caractère de la construction, et être réalisés en fer plein.

**g) Vérandas**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composée d'une volumétrie simple.

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier de l'AVAP.

Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.

**- ANNEXES**

Les bardages métalliques sont interdits.

Les matériaux en façades des annexes répondent aux mêmes exigences que les bâtiments principaux (voir paragraphe c).

Cependant une annexe inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être entièrement en bois.

La toiture doit être

- Soit un matériau traditionnel sur pente
- Soit une toiture végétalisée

**- PISCINES**

Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel (avec une tolérance de + ou - 10 cm) sauf si la piscine est traitée comme un bassin-réserve d'eau de jardin avec un niveau de margelle jusqu'à 60cm dont l'élévation sera traitée comme un mur maçonné de moellons ou de pierres naturelles.

La machinerie de traitement de l'eau devra être dissimulée en sol ou dans un bâtiment proche.

Le liner ou tout autre revêtement intérieur du bassin devra être dans les tons noir, gris foncé, gris moyen, vert bouteille ou grège pour donner à l'eau une teinte verte transparente, et l'éventuelle bâche de remisage devra être dans un ton gris, grège, écru foncé ou vert foncé (proscrire la teinte bleue pour les deux revêtements).

En cas de couverture en élévation, celle ci devra s'assimiler à une annexe ou à une serre traditionnelle. Dans ce dernier cas, les profilés de celle-ci seront fins et de couleur conforme au nuancier et le vitrage transparent.

**- CLOTURES ET PORTAILS**

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, sont en priorité consolidés, entretenus ou restitués.

Pour les vantaux des portails, le PVC est interdit. Ils doivent être en bois, fer forgé ou aluminium avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu. Leur couleur doit être conforme au nuancier de l'AVAP.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices. Les piliers préfabriqués en pierres reconstituées sont interdits.

Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Les clôtures sur rue doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en murs pleins en pierre naturelle ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
  - soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, en mur-bahut, avec couronnement en pierre, la partie pleine étant de même hauteur que le mur contigu, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ; dans ce cas, le portail doit être en métal.
- Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum.
- Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.
- En cas d'absence d'ouvrage maçonné existant, il peut être autorisé une clôture grillage simple torsion et poteaux fer à T, végétalisée.

Pour les clôtures sur limites séparatives :

- soit réalisées par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur,
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).
- soit par des murs enduits. Le couronnement doit être teinté dans la masse.

Concernant les murs ruinés, ils seront restitués avec les mêmes matériaux et la même mise en œuvre que la construction d'origine.(cf Annexe Modes de faire)

Sont autorisés

- le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants,
- le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).

Cette haie peut être doublée d'un grillage vert ou noir simple torsion.

Dans ce cas le grillage doit être implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il doit être fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

La reprise de l'alignement du mur ruiné en lames de bois laissé brut est autorisée.

**- ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS**

De façon générale et à chaque fois que possible, notamment lorsque la construction elle-même à l'alignement, ou si son mur de clôture est à l'alignement, les éléments techniques seront intégrés dans la maçonnerie et ce sans saillie sur le domaine public.

**Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade, ou dans le mur de clôture à l'alignement, sans saillie.

**Appareils de climatisation**

La pose des appareils de climatisation, des extracteurs et des pompes à chaleur devra faire l'objet d'un projet détaillé précisant l'intégration des éléments principaux et secondaires. Leur pose en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

La pose dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie peut être autorisée.

**Citernes extérieures**

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront de préférence enterrées. Les cuves et citernes dont l'enfouissement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

**Coffrets électricité et gaz**

Les coffrets d'alimentation (gaz et électricité) doivent être encastrés dans la façade et masqués par une porte en bois ou en métal.

Les antennes paraboliques devront être placées de façon à être non visibles depuis l'espace public et devront être de couleur foncée.

### **- ESPACES LIBRES PRIVATIFS**

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant, et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (haies, murets ...) envisagés.

Tout projet de construction doit prendre en compte la végétation existante, et en tirer parti pour l'implantation des constructions envisagées, afin de faciliter leur insertion paysagère.

Les organisations des jardins et des parcs doivent être maintenues, si elles correspondent à des dispositions historiques.

Les haies de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.



## **1.2 LE SECTEUR SUM : zone d'extensions urbaines XXe siècle**



Il s'agit des secteurs d'entrée de ville, de « faubourg » et d'extension urbaine du XXe siècle de la Ville de Baugé et des bourgs de Vieil-Baugé, St-Martin-d'Arcé, Pontigné et Montpollin.

L'urbanisation y est mixte ou en mutation mais en corrélation ou en approche avec le secteur ancien. Les constructions neuves devront respecter par leur implantation, leur volume et leur aspect, le caractère des constructions existantes (non dénaturées) situées dans le voisinage.

**L'accompagnement paysager devra être traité avec une attention particulière et fera l'objet d'un projet détaillé dans le cadre de la demande d'autorisation.**

**Les enduits, les revêtements de façade, les menuiseries, ferronneries et couvertures seront conformes au nuancier de l'AVAP annexé au présent règlement.**

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

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait dans le prolongement d'un mur de clôture édifié en retrait de l'alignement,
- soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement et si le contexte bâti le justifie.

En cas de nécessité (opération groupée, équipement collectif, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.

Si la cohésion avec l'environnement le nécessite il pourra être demandé un mur de clôture implanté à l'alignement.

### **- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage ou au sommet de l'acrotère, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

### **- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

Les constructions à usage d'activité seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

Elles devront respecter la palette des couleurs de l'AVAP. Les chartes graphiques à caractère commercial ne pourront être appliquées que sur la partie enseigne et ne pourront justifier la couleur d'ensemble de l'édifice. Les murs rideau à effet coloré réfléchissant sont interdits. Les affichages redondants à caractère publicitaire sont interdits en façade. Les écrans publicitaires à affichage numérique sont interdits.

De proportions très supérieures à celle de bâtiments traditionnels, spécialement dans les zones d'activité d'entrée de ville, elles doivent participer à l'élaboration d'ensembles bâtis cohérents très importants dans l'image et la première approche de la ville. Pour tenir compte de leurs contraintes propres, elles font l'objet d'adaptations mineures sur l'ensemble des sous chapitres a) à g)

Se reporter également à l'annexe IV.1. VITRINES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

#### POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements collectifs d'architecture contemporaine et pour les constructions présentant un apport architectural significatif, il pourra être dérogé aux articles a à g, sous réserve de justification précise du parti architectural au regard du contexte urbain et architectural et aux conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes;
- ne faire appel à la toiture terrasse que, lorsqu'il s'agit de bâtiments de grande ampleur en plan, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement (par exemple un élément de liaison permettant de valoriser la volumétrie principale) ou lorsqu'elle est accessible ou végétalisée.

#### **a) Insertion dans l'environnement**

- Les constructions neuves et les extensions du bâti existant doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.
- Les constructions se référant à la typologie locale sont admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture.
- Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.
- Le pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

- Dans le cas particulier des **bâtiments d'activité de grande échelle**, l'attention sera particulièrement portée sur la qualité du projet en matière d'insertion paysagère des constructions et des parkings et du respect des fenêtres visuelles. Le projet d'insertion fera l'objet d'un développement particulier dans le cadre du projet soumis à autorisation.

#### **b) Volumétrie**

Il convient de **favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.**

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

En cas d'extension, le mode constructif, les matériaux et décors de l'extension, seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain respectueux du cadre paysager et bâti.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'une intégration dans leur environnement.

#### **c) Aspect des façades**

##### **Murs**

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

Les façades des constructions doivent être constituées :

- Soit en pierre de tuffeau apparente,

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés.

- Soit en maçonneries enduites,

sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice, ou à des parties significatives de cet ensemble, présentant un volume distinct.

Pour les façades enduites, on doit s'efforcer de rechercher des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti contemporain dans la trame du bâti existant.

L'aspect des enduits doit être lisse, brossé, taloché, gratté ou lavé.

Les enduits devront être de teinte soutenue. Il pourra être fait usage d'enduits prêts à l'emploi.

Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.

- Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner, frêne, et tout bois d'essences locales), à lames verticales larges jointes.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m<sup>2</sup>).

En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet. Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés. Le bardage PVC est interdit.

**Adaptation mineure :**

*La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur clin, sur une surface limitée à 30% de l'ensemble des façades.*

*Des maçonneries de moellons de pays à joints beurrés (enduits à base de chaux) peuvent être autorisées dans le cas où ce mode constructif permet une meilleure insertion dans le site, en continuité de bâtiments avec parements de façade en moellons.*

**Pour les constructions à usage d'activité, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de ton dans les gris moyens. Cf nuancier de l'AVAP**

**Façades solaires**

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatible avec leur environnement. Les éléments de partition seront soit invisibles soit composent un dessin participant de la composition d'ensemble.

**Ouvertures**

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade. Un dessin précis sera fourni à l'appui de toute demande d'autorisation

**d) Les couvertures**

Les couvertures doivent être :

- **soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 40° minimum ou des toitures à la Mansard,**

Les bâtiments annexes à un seul pan, de pente 35° minimum, sont tolérés dans les cas suivants :

- lorsqu'ils sont adossés à un édifice de hauteur supérieure ou égale.

- ou en l'absence de construction en limite, lorsqu'ils ne dépassent pas une hauteur de 4m.

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou artificielles posées à niveau droit, ou en tuiles plates ou tuiles baugeoises, en fonction du contexte immédiat.

Les faîtages, les arêtières et les noues, des toitures ardoise ne devront pas comporter de zinc apparent.

- **soit en toitures terrasses**, dans une limite maximale de 2/3 de l'emprise au sol de la construction (l'autre tiers étant constitué d'une couverture traditionnelle en pente), s'il est démontré que le volume généré s'intègre dans son environnement (intégration au contexte topographique, intégration à la silhouette bâtie du tissu urbain environnant, gestion des ombres portées sur les constructions voisines).

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égoût du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

**Les couvertures des constructions en toiture terrasse non accessible** seront végétalisées, gravillonnées, en zinc ou en cuivre.

Pour les **extensions** de constructions traditionnelles, le matériau de couverture peut être, en plus des matériaux cités ci-avant (ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles baugeoises, toiture terrasse accessible, toiture terrasse non accessible végétalisée / gravillonnée / en zinc / en cuivre) :

- le verre,
- le zinc prépatiné.

Dans tous les cas, les saillies de toiture sur les pignons ne sont pas autorisées.

**Pour les bâtiments d'activité**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont, en outre, autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de teinte foncée ou végétalisée.

Les **châssis de toiture** seront de proportion verticale et limités en nombre. La largeur maximale autorisée est de 80 cm.

Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture. Ils doivent être positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.

La pose de volets roulants extérieurs sur des châssis de toiture est interdite. La protection solaire extérieure des fenêtres de toiture est autorisée sous la condition express de ne comporter aucune saillie en toiture et de rester strictement dans le plan de celle-ci.

Les verrières type verrière d'atelier en acier ou aluminium fixe sont autorisées.

Les **panneaux, capteurs et ardoises solaires** sont autorisés aux conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple)

Dans les autres cas, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment (couverture ou façade) participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

**Pour les bâtiments d'activités**, les toitures constituées de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une insertion soignée dans la volumétrie et d'un traitement approprié des couleurs (partiteurs, séparateurs, pièces de rive et de faîtage traités de même couleur que les capteurs notamment)

Dans tous les cas, l'implantation des capteurs sur les terrasses ou sur les couvertures fera l'objet d'un projet global soumis à l'autorité compétente.

**Les éoliennes** de toute taille et de tout type sont interdites *sauf dans les zones d'activité dès lors qu'il peut être prouvé que leur impact visuel est négligeable (éoliennes à axe vertical, de teinte grise)*

### **Les lucarnes**

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chien assis » ne sont pas autorisés.

### **Evacuation des eaux pluviales**

Les eaux devront être recueillies dans une gouttière nantaise ou demi-ronde. Les descentes seront en zinc, et dauphin fonte si nécessaire.

### **e) Menuiseries extérieures**

#### **Les fenêtres:**

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Les teintes des menuiseries seront conformes au nuancier AVAP annexé au Règlement. Il est rappelé que le ton blanc pur ne figure pas dans ce nuancier.

Les menuiseries autres qu'en bois sont tolérées sous réserve d'utilisation de profils amincis et reprenant les proportions des menuiseries bois.

L'acier ou l'aluminium laqué est autorisé pour les grandes baies.

#### **Les volets :**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de coffres non apparents en façade.

Les contrevents doivent être soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes.

Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les contrevents doivent être peints dans les tons du nuancier.

De plus : Les ferrures devront être peintes dans la même teinte que les contrevents.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ... ) ;
- la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade.

#### **Les portes d'entrée**

Elles seront en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction.

D'autres matériaux peuvent être acceptés, sauf le PVC, sous réserve de conformité avec le nuancier.

#### **Les portes de garages**

Les portes de garage doivent être sans hublot.

Elles seront :

- soit en bois à lames verticales ; les panneaux menuisés sont autorisés.
- soit en aluminium ou acier laqué ou matériaux composites recyclables, sous réserve de respect du nuancier.

### **f) Ferronnerie**

Les garde-corps et marquises devront obéir à une conception simple, en rapport avec le caractère de la construction, et être réalisés en fer plein.

### **g) Vérandas**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'une volumétrie simple.

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier de l'AVAP.

#### **- ANNEXES**

Les matériaux en façades des annexes répondent aux mêmes exigences que les bâtiments principaux de ce secteur (voir paragraphe c). Cependant, les annexes peuvent également être entièrement en bois et une annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> peut être entièrement en bardages métallique de teinte sombre (voir le nuancier).

La toiture doit être

- Soit un matériau traditionnel sur pente,
- Soit une toiture végétalisée.

#### **- PISCINES**

Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel (avec une tolérance de + ou - 10 cm) sauf si la piscine est traitée comme un bassin-réserve d'eau de jardin avec un niveau de margelle jusqu'à 60cm dont l'élévation sera traitée comme un mur maçonné enduit ou en moellons.

La machinerie de retraitement de l'eau devra être dissimulée en sol ou dans un bâtiment proche traité comme une annexe traditionnelle.

Le liner ou tout autre revêtement intérieur du bassin devra être dans les tons gris foncé, gris moyen, noir, vert bouteille ou grège pour donner à l'eau une teinte verte transparente, et l'éventuelle bâche de remisage devra être dans un ton grège, écru foncé ou vert foncé (proscrire la teinte bleue pour les deux revêtements).

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou être traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Les profilés de celle-ci seront fins et de couleur sombre et le remplissage en vitrage ou composite transparent.

### **- CLOTURES ET PORTAILS**

Les murs et portails existants sont en priorité maintenus restaurés ou restitués sauf si leur absence d'intérêt patrimonial peut être démontrée.

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en prenant en compte le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures en PVC sont interdites. Les clôtures composées d'éléments préfabriqués en claustra de bois en plaques béton peuvent être utilisés sous réserve d'un dessin précis adapté au projet et à son environnement.

Les vantaux des portails existants sont restaurés ou restitués avec les matériaux et selon la mise en œuvre d'origine. Les vantaux des portails neufs sont en bois ou en acier ou autre matériau sous réserve être d'une couleur conforme au nuancier.

#### Les clôtures sur rue doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en murs pleins en pierre naturelle ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,

- soit, dans le cas de reprise en continuité de clôture existante, en murs-bahuts, avec couronnement en pierre, la partie pleine étant de même hauteur que le mur contigu, et surmontés de grilles de serrurerie à rythme vertical ; dans ce cas, le portail doit être en métal.

La hauteur des clôtures sera définie en fonction de celles des clôtures voisines, ou de la présence d'élément bâti à l'alignement, sans pouvoir excéder 2,00 m.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie ou plante grimpante).

#### Pour les clôtures sur limites séparatives :

- soit réalisées par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur,  
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).

- soit par des murs enduits. Le couronnement doit être teinté dans la masse

#### Concernant les murs ruinés, sont autorisés :

- le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants,
- le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales). Cette haie peut être doublée d'un grillage vert ou noir.

Dans ce cas le grillage doit être implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il doit être fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

La reconstitution de l'alignement par une clôture en lames de bois laissé brut est autorisée.

Les clôtures bois constituées d'éléments préfabriqués sont interdites.

### **- ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS**

De façon générale et à chaque fois que possible, notamment lorsque la construction elle-même ou si son mur de clôture est à l'alignement, les éléments techniques seront intégrés dans la maçonnerie et ce sans saillie sur le domaine public.

**Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade à la clôture en alignement et sans saillie. Elles seront regroupées dans le cadre d'opérations groupées ou de renouvellement urbain.

**Appareils de climatisation**

La pose des appareils de climatisation, des extracteurs et des pompes à chaleur en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

La pose dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie peut être autorisée.

**Citernes extérieures**

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront, dans la mesure du possible, enterrées. Les cuves et citernes dont l'enfouissement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

**Coffrets électricité et gaz**

Les coffrets d'alimentation (gaz et électricité) doivent être encastrés dans la façade ou dans le mur de clôture ou dans un ensemble pilier technique édifié à l'alignement et intégré au paysage de la rue, sans saillie sur le domaine public.

**Les antennes paraboliques** seront de couleur foncée.

**- ESPACES LIBRES PRIVATIFS**

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant, et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (haies, murets ...) envisagés.

Tout projet de construction doit prendre en compte la végétation existante, et en tirer parti pour l'implantation des constructions envisagées, afin de faciliter leur insertion paysagère.

Les organisations des jardins et des parcs doivent être maintenues, si elles correspondent à des dispositions historiques.

Les haies de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.



### **1.3 LE SECTEUR SP : secteurs paysagés à dominante naturelle**

Le secteur SP englobe :

- les espaces naturels à préserver de tout développement de l'urbanisation en raison de la qualité des paysages : Vallées de l'Altrée et du Couasnon du Vieil Baugé à Pontigné en passant par Baugé, et la vallée du Verdun à l'Est de Montpollin ; un sous-secteur SPv est créé spécifiquement pour cet espace de vallée ;
- des espaces essentiellement consacrés à l'agriculture en rebord de plateau, et ponctués de bâti ancien de qualité : châteaux, manoirs et fermes pour lesquels il faut préserver des possibilités d'évolution dans une optique de mise en valeur du patrimoine bâti ;
- des activités de tourisme et de loisirs au sein des deux grands types d'espaces pré-cités : camping, moto-cross ...

**Afin de préserver les caractères agricoles et naturels de ces espaces, dans le secteur SP et le sous-secteur SPv, sont seulement autorisés :**

- L'évolution du bâti existant (extension limitée, annexes, changement de destination) dans un souci de valorisation du patrimoine bâti ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage (implantation, volumétrie, couleur, accompagnement végétal) ;
- Les constructions, installations et aménagements participant d'une valorisation à des fins touristiques, de loisirs, culturelles, sous réserve de rester compatible avec le caractère agricole ou naturel du secteur ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics.

**L'accompagnement paysager devra être traité avec une attention particulière et fera l'objet d'un projet détaillé dans le cadre de la demande d'autorisation. (Nivellement avant/après projet, accompagnement végétal existant conservé créé).**

**Les enduits, les revêtements de façade, les menuiseries, ferronneries et couvertures seront conformes au nuancier de l'AVAP annexé au présent règlement.**

#### **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions à usage agricole devra être étudiée de manière à faciliter leur insertion dans le paysage. A ce titre la prise en compte de la topographie sera essentielle, afin de limiter au maximum les mouvements de terre. L'implantation de la construction devra aussi être travaillée en prenant en compte la trame parcellaire et la trame végétale.

On privilégiera une implantation à flanc de coteau ou en appui visuel sur le relief ou un boisement plutôt qu'en position dominante.

#### **- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles et la hauteur des extensions de constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

Dans le cas d'un bâtiment ou d'une installation agricole, sa hauteur pourra être supérieure aux bâtiments existants sous réserve d'une justification fonctionnelle et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.

#### **- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE

Les constructions à usage d'activité agricole seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

Elles devront respecter la palette des couleurs de l'AVAP.

De proportions très supérieures à celle de bâtiments traditionnels, pour tenir compte de leurs contraintes propres, elles font l'objet d'adaptations mineures sur l'ensemble des sous chapitres a) à g)

LE CHANGEMENT D'AFFECTATION d'anciens bâtiments d'exploitation ayant perdu leur valeur d'usage mais de valeur patrimoniale avérée est autorisé voire encouragé sous réserve de ne pas altérer l'esprit initial de la construction. Les volumes et percements principaux seront conservés sans inclusion d'éléments décoratifs anachroniques ou d'éléments de vocabulaire d'une autre architecture (comme lucarnes en surnombre, modénature trop travaillée pour le caractère du bâtiment etc.)

### POUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour les équipements collectif d'architecture contemporaine, il pourra être dérogé aux articles a à g , sous réserve de justification précise du parti architectural au regard du contexte bâti et paysager.

### POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres a), b), c), d), e), f), g) sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaison entre bâtiments, de bâtiments de grande ampleur en plan, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement ou est accessible ou végétalisée.

#### **a) Insertion dans l'environnement**

– Une attention toute particulière doit être apportée à l'insertion du projet dans le site et à son rapport au relief et aux plantations environnantes et à son accompagnement paysager.

– Les constructions neuves et les extensions du bâti existant doivent tenir compte de l'ordonnement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.

– Les constructions se référant à la typologie locale sont admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture.

– Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

– Le pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

#### **b) Volumétrie**

Il convient de **favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.**

Si le **programme est conséquent**, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

**En cas d'extension**, le mode constructif, les matériaux et décors de l'extension, seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain respectueux du cadre paysager et bâti.

**Dans le cas d'une annexe accolée**, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

**Les surélévations** sont autorisées sous réserve d'une intégration dans leur environnement.

#### **c) Aspect des façades**

##### **Façades**

Il est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation et les bardages plastiques.

Les façades des constructions doivent être constituées :

- Soit en pierre de tuffeau apparente,  
Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés.
- Soit en maçonneries enduites, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice, ou à des parties significatives de cet ensemble, présentant un volume distinct.  
Pour les façades enduites, on doit s'efforcer de rechercher des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti contemporain dans la trame du bâti existant.  
L'aspect des enduits doit être lisse, brossé, taloché, gratté ou lavé.  
Les enduits devront être de teinte soutenue. Il pourra être fait l'usage d'enduits prêts à l'emploi.  
Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.
- Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes.  
Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m<sup>2</sup>).  
En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet.  
Dans tous les cas, l'aspect bois verni et le bardage PVC sont interdits.  
Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés.

**Adaptation mineure :**

*La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur clin, sur une surface limitée à 30% de l'ensemble des façades.*

***En outre, pour les constructions à usage d'activité agricole :***

- *les bardages bois sont encouragés y compris sur la totalité de la façade,*
- *les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de ton dans les gris moyens, gris verts, brun (cf nuancier de l'AVAP).*

**Adaptation mineure :**

*La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur clin, sur une surface limitée à 30% de l'ensemble des façades.*

**Pour les constructions à usage d'activité agricole**

*les bardages bois sont encouragés y compris sur la totalité de la façade, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de ton dans les gris moyens, gris verts, brun (cf nuancier de l'AVAP)*

Il est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation ou les bardages plastiques.

**Façades solaires**

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatibles avec leur environnement.

Les éléments de partition seront soit invisibles soit de dessin participant de la composition d'ensemble.

**Ouvertures**

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Un dessin précis sera fourni à l'appui de toute demande d'autorisation.

**Adaptation mineure :**

***Pour les bâtiments d'activité agricoles, les ouvertures de grande largeur sont autorisées dans la mesure où leurs menuiseries sont traitées dans la teinte du bardage ou en accord avec celle-ci et leurs vitrages sont transparents ou semi transparents.***

### **d) Les couvertures**

Les couvertures doivent être :

- **soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 40° minimum,**

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés en appui, sans masquer l'apport de soleil chez le voisin.

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou artificielles posées à pureau droit, ou en tuiles plates ou en tuiles baugeoises, en fonction du contexte immédiat.

Les faîtages, les arêtières et les noues, des toitures ardoise ne devront pas comporter de zinc apparent.

- **soit en toitures terrasses**, s'il est démontré que le volume généré s'intègre dans son environnement (intégration au contexte topographique, intégration à la silhouette bâtie du tissu urbain environnant, gestion des ombres portées sur les constructions voisines).

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

**Les couvertures des constructions en toiture terrasse non accessible** seront végétalisées, gravillonnées, en zinc ou en cuivre.

Pour les **extensions** de constructions traditionnelles, le matériau de couverture peut être, en plus des matériaux cités ci-avant (ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles baugeoises, toiture terrasse accessible, toiture terrasse non accessible végétalisée / gravillonnée / en zinc / en cuivre) :

- le verre,
- le zinc prépatiné.

Dans tous les cas, les saillies de toiture sur les pignons ne sont pas autorisées.

**En outre, pour les bâtiments d'activité agricole**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve d'une volumétrie maîtrisée, en accord avec leur environnement et qu'elle fasse l'objet d'un projet détaillé.

Les **châssis de toiture** seront de proportion verticale et limités en nombre.

Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.

La pose de volets roulants extérieurs sur des châssis de toiture est interdite. La protection solaire extérieure des fenêtres de toiture est autorisée sous la condition express de ne comporter aucune saillie en toiture et de rester strictement dans le plan de celle-ci.

Les **cheminées** reprendront des dispositions traditionnelles et les souches devront être placées à proximité du faîtage. Dans le cas d'implantation de conduits de fumée contemporains en métal, ceux-ci devront être noir mat.

#### **Les lucarnes**

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les « chien assis » ne sont pas autorisés.

#### **Capteurs solaires en toiture**

Les **panneaux, capteurs et ardoises solaires** sont autorisés à condition d'avoir un impact visuel limité ou maîtrisé et :

- Dans tous les cas, les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple)
- Dans les autres cas, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment (couverture ou façade) participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ou de la composition architecturale de la construction).

- Lorsque l'édifice possède des volumes secondaires (toitures plus basses), les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés en priorité sur ces derniers.
- Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.
- Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit et seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront de couleur sombre, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faitages et fixations.
- **Pour les bâtiments d'activités**, les toitures constituées de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une insertion soignée dans la volumétrie et d'un traitement approprié des couleurs (partiteurs, séparateurs, pièces de rive et de faitage traités de même couleur que les capteurs notamment)
- **Dans tous les cas, l'implantation des capteurs sur les terrasses ou sur les couvertures sera soumise à l'autorité compétente avant toute réalisation.**

### **e) Menuiseries extérieures**

#### **Les fenêtres:**

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement homogène de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Les menuiseries seront en bois peint dans les tons conformes au nuancier.

Les menuiseries autres qu'en bois sont tolérées sous réserve d'utilisation de profils amincis et reprenant les proportions des menuiseries bois lorsqu'elles équipent des ouvertures de proportion traditionnelles.

L'acier ou l'aluminium laqué sont autorisés pour les grandes baies.

L'utilisation de menuiseries PVC est interdite.

#### **Les volets :**

Les contrevents doivent être soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes.

Les volets battants en PVC sont interdits.

Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les contrevents doivent être peints dans les tons du nuancier.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de coffre non apparent en façade.

De plus :

Les ferrures devront être peintes dans la même teinte que les contrevents.

#### **Les portes d'entrée**

De même que les fenêtres, les portes d'entrée seront en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction.

Toute utilisation d'autres matériaux devra se faire en cohérence avec le type et l'époque de la construction.

L'utilisation de menuiseries PVC est interdite.

#### **Les portes de garages**

Les portes de garage doivent être

- soit en bois, sans hublot, à lames verticales ; les panneaux menuisés sont autorisés.
- soit en aluminium laqué.

**f) Ferronnerie**

Les garde-corps devront obéir à une conception simple, en rapport avec le caractère de la construction, et de structure principale réalisée en fer plein. Les remplissages en matériaux transparents ou en PVC sont interdits.

**g) Vérandas**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet.

**- ANNEXES**

Les abris de jardin seront en bois laissé au naturel. L'aspect bois verni est interdit.

Les bardages métalliques sur les annexes accolées aux constructions anciennes et les abris jardins sont cependant tolérés sous réserve d'être en tôle ondulée sinusoïde petites ondes et de teinte sombre.

La toiture doit être de même matériau que les bardages verticaux ou dans un des matériaux suivants : ardoises, tôle ondulée de teinte « ardoise » ou en tuiles baugeoises.

**- PISCINES**

Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel (avec une tolérance de + ou - 10 cm) sauf si la piscine est traitée comme un bassin-réserve d'eau de jardin avec un niveau de margelle jusqu'à 60cm dont l'élévation sera traitée comme un mur maçonné.

La machinerie de retraitement de l'eau devra être dissimulée en sol ou dans un bâtiment proche.

Le liner ou tout autre revêtement intérieur du bassin devra être dans les tons gris foncé, gris moyen, vert bouteille ou grège pour donner à l'eau une teinte verte transparente, et l'éventuelle bâche de remisage devra être dans un ton grège, écru foncé ou vert foncé (proscrire la teinte bleue pour les deux revêtements).

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou être traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Les profilés de celle-ci seront fins et de couleur sombre et le vitrage transparent.

**- CLOTURES ET PORTAILS**

Dans leur majorité les clôtures dans cette zone seront à caractère agricole et seront composées de piquets et de barrières en bois et de fils de fer.

Dans le cas contraire notamment concernant les clôtures autour des zones construites, les murs et portails existants sont en priorité maintenus restaurés ou restitués sauf s'il peut être démontré leur peu d'intérêt.

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures sous forme de murs ne sont autorisées qu'en prolongement d'un mur existant ou d'une construction implantée sur limite séparative ou d'espace public. Elles seront alors en murs pleins en pierre naturelle ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles.

Si une clôture grillage est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage de teinte vert foncé ou noir, doublé d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

**Concernant les murs ruinés, sont autorisés :**

- le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants,
- le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales). Cette haie peut être doublée d'un grillage vert.

Dans ce cas le grillage doit être implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il doit être fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

La reconstitution de l'alignement par une clôture en lames de bois laissé brut est autorisée.

## ELEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS

### **Boîtes aux lettres, coffrets gaz et électricité**

De façon générale et à chaque fois que possible, notamment lorsque la construction elle-même ou si son mur de clôture est à l'alignement, les éléments techniques seront intégrés dans la maçonnerie et ce sans saillie sur le domaine public.

### **Appareils de climatisation et pompes à chaleur**

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

La pose dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie peut être autorisée.

### **Citernes extérieures**

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront de préférence enterrées. Les cuves et citernes dont l'enfouissement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

**Les antennes paraboliques** seront de couleur foncée

### **Eoliennes**

**Les éoliennes** de grande hauteur sont interdites.

**Les éoliennes domestiques sont autorisées sous réserve** de ne pas porter atteinte à l'environnement visuel et d'être d'une hauteur maximale de 12 m.

Leur mouvement ne devra pas être détectable visuellement (éolienne tubulaire à axe vertical, de couleur sombre), taille mesurée, implantation judicieuse.

## **- ESPACES LIBRES PRIVATIFS**

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant, et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (haies, murets ...) envisagés.

Tout projet de construction doit prendre en compte la végétation existante, et en tirer parti pour l'implantation des constructions envisagées, afin de faciliter leur insertion paysagère.

Les organisations des jardins et des parcs doivent être maintenues, si elles correspondent à des dispositions historiques.

Les haies de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

### **En outre, dans le sous-secteur SPv uniquement :**

La palette végétale doit respecter la diversité des essences identitaires des vallées du Couasnon et de l'Altrée : aulne glutineux, peupliers noirs, trembles, frênes, saules pourpres, saules blancs, saules à trois étamines, ormes ; complétée par des essences propres aux coteaux boisés (chênes, charmes ...).

Ces essences pourront être complétées par quelques essences plus fleuries déclinant la palette des arbres et arbustes, fruitiers notamment, et des essences à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunelier, noisetier ...).

En outre, déclinant le registre des grands parcs paysagers (tant au niveau du centre-ville de Baugé que pour les grandes propriétés implantées en campagne comme Montivert, Le Perray ...), d'autres essences peuvent trouver leur place dans une composition d'ensemble harmonieuse comme les cèdres, le pin sylvestre, le pin maritime, les magnolias, le ginkgo ...

Les haies, éventuellement implantées en limite de parcelle, doivent garder une composition souple, la taille sera donc adaptée, préservant l'architecture des différentes essences et interdisant les « tailles

carrées » créant des murs végétaux.

**Dans le reste du secteur SP :**

Les essences suivantes sont à privilégier : les arbres feuillus à moyen développement plantés en isolé de manière aléatoire (tilleul, érable champêtre, noyer, fruitier ...), les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (*viburnum-tinus*) ou des haies à caractère champêtre et/ou fleuri (cornouiller, aubépine, prunelier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes, lilas, seringat, deutzia ...). D'autres espèces à caractère exotique peuvent être acceptées de manière ponctuelle. La préservation de la biodiversité doit toutefois être obtenue en évitant interdisant les plantations d'essences dites « invasives » (ambrosie, buddleia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, robinier faux-acacia, fausse vigne vierge de Virginie ...).

## **1.4 LE SECTEUR SAU : secteurs à urbaniser**



- Les secteurs SAU sont des secteurs destinés à l'urbanisation future.

Avant de pouvoir accueillir des constructions, ils devront faire l'objet d'un projet global (sur la partie ouverte à l'urbanisation) précisant les principes du plan de composition, le projet paysager d'ensemble, et le parti de composition vis-à-vis des secteurs voisins et en co-visibilité. Ce projet devra répondre pour chaque secteur aux objectifs définis ci-après :

### ***Secteur de Rancan (entrée sud de la ville) SAU1***

L'urbanisation de ce secteur en entrée de ville, sur un espace sensible du fait de son positionnement en rebord de plateau, nécessite une grande vigilance au niveau du plan de composition, afin que la perception de cette extension urbaine depuis le coteau opposé de la vallée du Couasnon soit qualitative.

Ainsi, l'intégration des franges du site par le végétal (conservation de haies existantes et plantations de nouvelles haies), mais aussi la création d'une armature végétale au cœur du nouveau quartier pour intégrer le bâti (sur les espaces publics structurants ou au niveau des espaces privatifs en disposant sur certains secteurs de profondeurs de jardins suffisantes pour créer des espaces de respiration), constituent des conditions essentielles à la mise en œuvre de cette urbanisation.

La hauteur des constructions devra également être maîtrisée afin de ne pas créer d'effet signal dans le grand paysage, et la topographie du site (pente marquée sur la frange nord du site) sera utilement mise à profit dans cette optique.

L'importance du site en surface (environ 5 ha) implique, au niveau du plan de composition, un travail de structuration urbaine et paysagère pour créer des ambiances différentes au sein de cette extension urbaine. Tout systématisme dans l'organisation du parcellaire et des implantations bâties est à proscrire, une diversité des typologies bâties étant à mettre en œuvre. Un travail fin est à réaliser sur la gestion des implantations bâties, tant au niveau de l'intimité sur les parcelles que de la qualification de l'espace public. A ce niveau, le rôle des clôtures est essentiel. Un encadrement strict de ces dernières est à mettre en œuvre, quand il n'y a pas de traitement végétal sur l'espace public.

### ***Secteur des Sansonnères (entrée sud de la ville) SAU2***

L'urbanisation de ce secteur en entrée de ville, sur un espace sensible du fait de son positionnement en rebord de plateau, nécessite une grande vigilance au niveau du plan de composition, afin que la perception de cette extension urbaine depuis le coteau opposé de la vallée du Couasnon soit qualitative, mais aussi depuis la RD 938.

Ainsi, l'intégration des franges du site par le végétal (conservation de haies existantes et plantations de nouvelles haies), constitue une condition essentielle à la mise en œuvre de cette urbanisation.

La hauteur des constructions devra également être maîtrisée afin de ne pas créer d'effet signal dans le grand paysage.

### ***Secteur de La Petite Gagnerie (sud du collège privé) SAU3***

L'urbanisation de cette « poche » au cœur de tissus urbains différenciés (trame bâti ancienne qualitative rue Guérin des Fontaines, bâti pavillonnaire en frange nord, équipement) doit être l'occasion de densifier un espace en reprenant le vocabulaire de la trame bâtie ancienne en termes de morphologie des espaces publics (petites rues, venelles), de parcellaire et d'implantations bâties (mitoyenneté, accroches bâties à l'alignement) permettant de conserver des poches de jardins constituant des espaces de respiration.

### **Secteur du Petit Pin (Vieil-Baugé) SAU4**

L'urbanisation de cette « poche » au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire, mais en appui sur des espaces boisés, doit être l'occasion de densifier un espace en respectant à la fois la trame végétale existante et en jouant avec les contraintes topographiques du site.

Le maillage avec l'urbanisation existante constitue également un enjeu important au niveau de la trame des espaces publics.

### **Secteur des Maucardières (Vieil-Baugé) SAU5**

L'urbanisation de cet espace, venant finir l'agglomération de Vieil-Baugé sur sa frange nord, est en appui sur un tissu pavillonnaire, mais surtout sur un boisement en frange nord-est et fait face au stade.

Le bourg du Vieil-Baugé ayant peu de possibilités de confortement, cet espace est stratégique et doit donc accueillir une opération plus dense que le tissu pavillonnaire contigu, avec une organisation du bâti permettant de reprendre le vocabulaire de la trame bâtie ancienne en termes de morphologie des espaces publics (petites rues, venelles), de parcellaire et d'implantations bâties (mitoyenneté, accroches bâties à l'alignement) permettant de conserver des poches de jardins constituant des espaces de respiration.

Les éléments de végétation intéressants sur le site lui-même (2 chênes et présence d'orchidées) doivent être intégrés au plan de composition, afin de les mettre en valeur.

La réalisation de cette opération doit également être mise à profit pour mener une réflexion sur la requalification du chemin des Maucardières (continuité piétonne, gestion du stationnement pour le stade ...), en veillant à lui conserver un caractère rural à minima sur sa portion la plus au nord assurant la transition avec l'espace naturel.

### **Secteur La Grande Maison / Les Capucins (entrée de ville) SAU6**

L'urbanisation de ce secteur en entrée de ville, sur un espace sensible du fait de son positionnement sur le coteau au niveau d'une entrée patrimoniale (arrivée sur l'Hôtel Dieu), nécessite une grande vigilance au niveau du plan de composition, afin que la perception de cette extension urbaine tant depuis le coteau opposé de la vallée de l'Altrée que du plateau agricole au nord-est, mais aussi et surtout depuis la RD817, soit qualitative.

Ainsi, l'intégration des franges du site par le végétal (conservation de la haie existante au niveau d'une rupture topographique et plantations de nouvelles haies), mais aussi la création d'une armature végétale au cœur du nouveau quartier pour intégrer le bâti (sur les espaces publics structurants ou au niveau des espaces privatifs en disposant sur certains secteurs de profondeurs de jardins suffisantes pour créer des espaces de respiration), constituent des conditions essentielles à la mise en œuvre de cette urbanisation.

La façade sur la RD817 devra conserver une dominante végétale, la perception de l'urbanisation devant y être des plus discrètes. Ainsi aucun accès direct sur la RD817 ne sera autorisé pour éviter d'entailler le talus, et le positionnement d'une voie de raccordement du nouveau quartier sur la RD817 devra s'effectuer là où le talus est le moins marqué avec une insertion paysagère soignée de l'infrastructure nouvelle.

La hauteur des constructions devra également être maîtrisée afin de ne pas créer d'effet signal dans le grand paysage, et la topographie du site sera utilement mise à profit dans cette optique.

L'importance du site en surface (un peu plus de 6 ha) implique, au niveau du plan de composition, un travail de structuration urbaine et paysagère pour créer des ambiances différentes au sein de cette extension urbaine. Tout systématisme dans l'organisation du parcellaire et des implantations bâties est à proscrire, une diversité des typologies bâties étant à mettre en œuvre. Un travail fin est à réaliser sur la gestion des implantations bâties, tant au niveau de l'intimité sur les parcelles que de la qualification de l'espace public. A ce niveau, le rôle des clôtures est essentiel. Un encadrement strict de ces dernières est à mettre en œuvre, quand il n'y a pas de traitement végétal sur l'espace public.

**Secteur Centre-Bourg (Pontigné) SAU7**

L'urbanisation de cet espace en extension sur la frange ouest du bourg doit se faire discrète, afin de ne pas perturber la perception qualitative de la silhouette du bourg de Pontigné accroché sur un petit coteau. Cette discrétion repose sur une maîtrise de la hauteur des constructions, mais surtout sur la préservation des haies bocagères entourant le site.

L'urbanisation de ce site doit permettre la réalisation d'une opération reprenant le vocabulaire de la trame bâtie ancienne en termes de morphologie des espaces publics (petites rues, venelles), de parcellaire et d'implantations bâties (mitoyenneté, accroches bâties à l'alignement), permettant de conserver des poches de jardins constituant des espaces de respiration.

**Extension sud Les Terrasses de la Prée (Baugé) SAU8**

L'urbanisation de ce petit secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier récent de la Prée. Ce foncier étant situé en rebord de plateau dominant la ville, la typologie du bâti doit rester dans des volumétries basses pour ne pas créer d'effet signal dans le paysage.

**Après acceptation du projet de composition, et dès lors que le secteur est ouvert à l'urbanisation, les règles à appliquer sont celle de SUM.**





**III - REGLES RELATIVES A LA QUALITE  
ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE  
CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGEES  
ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN  
VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES  
ESPACES NATURELS OU URBAINS**



## Légende de repérage des édifices, constructions et espaces protégés dans le périmètre de l'AVAP :

### Légende

-  Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques
-  Parcelles protégées au titre de la législation sur les Monuments Historiques
-  Patrimoine architectural répertorié à l'Inventaire général
-  Patrimoine architectural remarquable
-  Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou du bâti ancien rural
-  Fortifications et mur d'enceinte de l'ancienne prison
-  Porches et portails
-  Mur remarquable à conserver
-  Mur constitutif du tissu urbain
-  Entrée de cave, ferronnerie, balcons, perrons, croix..
-  Tuiles baugeoises à protéger et à favoriser la restitution
-  Patrimoine hydraulique
-  Patrimoine des jeux de boule
-  Mail ou alignement d'arbres à conserver
-  Espace public minéral et/ou végétal (rue, place, cour, esplanade...)
-  Sol ancien à conserver
-  Espace boisé à conserver
-  Jardin et parc remarquable à conserver
-  Haie à conserver
-  Arbre à conserver
-  Perspective majeure (existante ou à restaurer) ou faisceau de perspectives sur un si
-  Espace non aedificandi
-  Édifice portant atteinte au site
-  Ensemble portant atteinte au site



Eglise, Le Vieil Baugé



Hôtel des Cèdres, Baugé



Château de Baugé



Dolmen dit de la Pierre Couverte, Pontigné



Château de Sancé, Saint-Martin d'Arcé

## III.1 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS - APPLICATION DE LA LEGENDE GRAPHIQUE

### 1.1 IMMEUBLE INSCRIT OU CLASSE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Ils sont repérés au règlement graphique par :

- |   |  |
|---|--|
|  | Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques  |
|  | Parcelles protégées au titre de la législation sur les Monuments Historiques |

Tous travaux sur un **immeuble classé au titre des Monuments Historiques** sont soumis à une législation particulière, à savoir une autorisation de travaux à déposer au Services Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Un permis de construire est obligatoire pour tous travaux de restauration sur un **immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques**.

**Les Monuments Historiques présents sur le territoire de Baugé en Anjou sont les suivants :**

#### **Baugé:**

- **Château de Baugé** (XV<sup>e</sup> siècle) : Classé par arrêté du 13 avril 1961
- **Hôtel des Cèdres** (XIX<sup>e</sup> siècle), 1 rue Guérin des Fontaines : En partie classé par arrêté du 5 décembre 1984 et en partie inscrit par arrêté du 5 décembre 1984
- **Eglise Saint Pierre et Saint Laurent** (XVI-XVII<sup>e</sup> siècles) : Classée par arrêté du 27 juillet 1979
- **Hôtel Dieu** (XVII-XVIII<sup>e</sup> siècles), rues Anne de Melun et Docteur Zamenhof : une partie classée par arrêté du 4 juin 1993, et une autre inscrite par arrêté du 9 août 1990.
- **Hôtel Mabilles-Duchêne** (XVI-XVII-XVIII-XIX<sup>e</sup> siècles), 57 rue Georges Clemenceau : Inscrit par arrêté du 21 mai 1992
- **Ancien couvent des Bénédictines** (XVII<sup>e</sup> siècle), rues de la Croix Verte et de L'Official : Inscrit partiellement par arrêté du 6 mars 1997
- **Hôtel particulier** (XVII<sup>e</sup> siècle), 15 rue de l'Eglise : Inscrit par arrêté du 12 décembre 1991
- **Palais de Justice** (XIX<sup>e</sup> siècle) : Inscrit par arrêté du 5 décembre 1986
- **Hôtel Maillard** (XVI-XVII<sup>e</sup> siècles), 12 rue de la Chaussée : Inscrit par arrêté du 25 septembre 1995

#### **Le Vieil Baugé :**

- **Eglise Saint Symphorien** (XI-XVI<sup>e</sup> siècles) : Classée par arrêté du 19 décembre 1973
- **Logis de Clairefontaine** (XIII-XV<sup>e</sup> siècles) : Classé par arrêté du 28 décembre 1984
- **Château de Montivert** (XIX<sup>e</sup> siècle) : Inscrit par arrêté du 8 mars 1994.

#### **Pontigné :**

- **Eglise Saint Denis** (XI-XII-XIII-XV-XIX<sup>e</sup> siècles) : Classée par liste de 1862
- **Dolmen dit de la Pierre Couverte** (Néolithique) : Classé par arrêté du 24 février 1910

#### **Saint Martin d'Arcé :**

- **Château de Sancé** (XVI-XVII-XVIII<sup>e</sup> siècles) : En partie classé par arrêté du 14 janvier 1964, et en partie inscrit par arrêté du 14 janvier 1964

#### **Montpollin :**

- **Eglise Saint Eutrope et Croix du Cimetière** (XI-XV-XVII<sup>e</sup> siècles) : Inscrits par arrêté du 27 septembre 1963

## **1.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL REPERTORIE A L'INVENTAIRE GENERAL**

Les immeubles recensés à l'Inventaire général du patrimoine culturel présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique. Ils constituent des édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la commune et de la richesse du bâti. Les immeubles ou parties d'immeuble sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et des toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement portée au plan.

Ils sont repérés au règlement graphique par la couleur rose :



### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Sont interdits :**

- La démolition des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie ;  
Une démolition partielle et clairement limitée pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine. Les travaux de restauration devront dans tous les cas rendre lisibles des dispositions d'origine lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées.
- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, notamment sous la forme de larges baies (vitrines, accès de garages) dans une dimension autre que le type de percement originel ;  
Les volumes et les percements nouveaux pourront être admis, exceptionnellement, sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère du bâtiment.
- La modification des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou l'amélioration de l'aspect architectural ;
- La suppression ou la modification de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, épis et sculptures, menuiseries anciennes, etc.) ;
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect ;
- L'utilisation de matériaux de substitution.
- plaquette 10 minimum
- angle massif

#### **Isolation par l'extérieur du bâti**

#### **2°) Pourront être imposées lors de demandes d'autorisations de travaux ou d'aménagements :**

- la restitution de l'état initial connu ou "retrouvé" ;
- la reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, frises, balcons, cheminées, charpentes, éléments de couverture, sculptures, etc., dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale ;
- la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice,
- la restitution d'éléments architecturaux menuisés, en particulier pour les menuiseries des baies et portes, les ferronneries, les balcons, etc.
- l'inscription des commerces éventuels dans les structures existantes, notamment sans modification de la forme des baies.

#### **3°) Moyens et modes de faire :**

Modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions :

La restauration, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère, à leur origine et à leur authenticité.  
 Détail des interventions selon les types d'ouvrage est à voir dans le dossier *Modes de faire*.

#### 4°) Les panneaux, capteurs et ardoises solaires

Sont autorisés aux conditions suivantes :

L'implantation de capteurs solaires thermiques est possible sous réserve qu'ils soient totalement indétectables et indifférenciés du reste de la toiture (matériaux assimilables ou similaires à la toiture existante comme par exemple capteur thermique zinc dans une toiture zinc, ou capteur thermique ardoises naturelles dans une toiture ardoise)

#### ADAPTATIONS MINEURES

*La restitution ou la suppression d'éléments pourra être acceptée sous réserve d'une justification argumentée, basée sur des recherches historiques.*



Manoir de Sencé, Le Vieil Baugé



Maison, Le Vieil Baugé



Moulin des Prés, Le Vieil Baugé



Ancienne chapelle, rue Saint Nicolas, Baugé



Place du Roi René, Baugé



Ancien four à pain, Pontigné



Place de l'église, Le Vieil Baugé

### **1.3 PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE**

La protection couvre les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural ont une qualité architecturale spécifique.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent l'ensemble des différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune.

Ils sont repérés au règlement graphique par la couleur safran :



#### **PRESCRIPTIONS**

##### **1°) Sont interdits :**

- La démolition des édifices,
- La modification des façades et toitures qui est incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués,
- La suppression de la modénature,
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui est incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué,
- L'utilisation de matériaux de substitution.

##### **2°) Obligations :**

Ces constructions doivent être maintenues.

Toutefois des modifications d'aspect et restaurations peuvent être acceptées, à conditions qu'elles respectent :

- la volumétrie existante du site,
- l'aspect général du parement,
- l'ordonnancement,
- les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets...

##### **3°) Moyens et modes de faire :**

Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions sont à prendre en compte selon le style et le caractère propre de chaque construction.

Le détail des interventions est à voir au dossier IV *Modes de faire*.

##### **4°) Capteurs solaires**

Les **panneaux, capteurs et ardoises solaires** sont autorisés aux conditions suivantes :

L'implantation de capteurs solaires thermiques est possible pour tous les immeubles sous réserve qu'ils soient totalement indétectables et indifférenciés du reste de la toiture (matériaux assimilables ou similaires à la toiture comme par exemple capteur thermique zinc dans une toiture zinc, ou capteur thermique ardoises naturelles dans une toiture ardoise).

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

*La reconstitution d'éléments architecturaux peut être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale, lors de demande d'autorisation de travaux ou d'aménagements. La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, peut être demandée lors d'opérations d'ensemble.*



Rue Basse, Baugé



Rue des Mégalithes, Pontigné



Place de l'église, Le Vieil Baugé

## **1.4 PATRIMOINE ARCHITECTURAL CONSTITUTIF L'ENSEMBLE URBAIN OU BATI ANCIEN RURAL**

La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble qu'elles créent soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale. En accompagnement des diverses catégories de constructions précédentes, elles constituent l'enveloppe de l'espace urbain, places, rues, ruelles.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent les différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune. Pour la majorité d'entre elles, les constructions sont de type traditionnel.

La protection couvre également les constructions disséminées dans les secteurs paysagers et qui présentent un intérêt historique par leur implantation.

Ils sont repérés au règlement graphique par la couleur jaune :



### **PRESCRIPTIONS**

Les constructions ou parties de constructions repérées aux plans doivent être maintenues.

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Le remplacement de ces constructions pourra être accepté en cas d'une réflexion globale de restructuration urbaine d'un îlot ou d'une partie d'îlot dans la mesure où les modifications :

- . soit s'inscrivent dans le cadre des caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti,

- . soit constituent une création architecturale qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et la qualité de son intégration paysagère.

La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou l'ordonnancement général du bâti ou l'ensemble homogène du front bâti, est interdite.

Des modifications d'aspect pourront être acceptées, dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume simple, sens du faitage), de l'ordonnancement des percements ou de la continuité du front bâti sur l'espace public.

Les transformations susceptibles d'altérer l'unité de style, notamment la transformation des baies, lorsque la façade est ordonnancée et visible sur l'espace public, ainsi que la surélévation la modification des pentes de toiture, sont interdites.

**Cf :** Voir dossier IV Modes de faire.

#### **4°) Capteurs solaires**

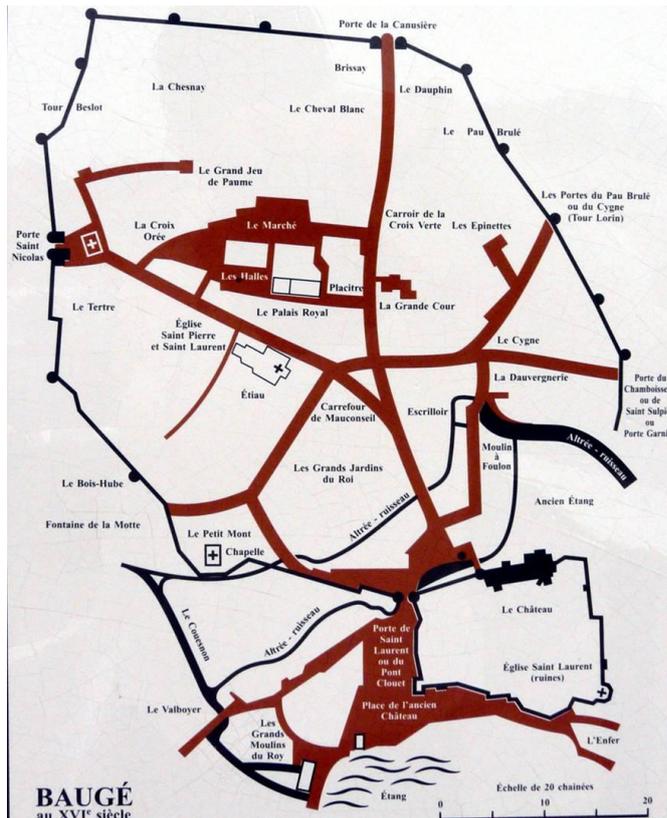
Les **panneaux, capteurs et ardoises solaires** sont autorisés aux conditions suivantes :

L'implantation de capteurs solaires thermiques est possible pour tous les immeubles sous réserve qu'ils soient totalement indétectables et indifférenciés du reste de la toiture (matériaux assimilables ou similaires à la toiture comme par exemple capteur thermique zinc dans une toiture zinc, ou capteur thermique ardoises naturelles dans une toiture ardoise).

Pour les versants non visibles depuis le domaine public (implantés dans plis de toiture par exemple), les capteurs solaires thermiques conventionnels et les panneaux photovoltaïques sont possibles sous réserve d'être parfaitement encastrés, le niveau fini dans l'alignement de la couverture. Leurs séparateurs et éléments de partition seront de même couleur que les capteurs. Dans tous les cas, leur implantation sur les terrasses ou sur les couvertures fera l'objet d'un projet global défini dans le cadre de l'instruction des autorisations.

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

*La suppression des éléments superflus et des adjonctions qui altèrent l'aspect architectural, ou l'harmonie des constructions entre elles pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble.*



Tracé des fortifications de Baugé au XVIe siècle.



Porte Saint Nicolas, Baugé



Vestiges de l'ancien mur de fortification, rue Pasteur, Baugé

III. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

## **1.5 LES MURS ET PORCHES**

### **a – Vestiges et tracés des fortifications**

Les fortifications sont repérées au règlement graphique par un trait continu brun :

#### **PRESCRIPTIONS**

##### **VESTIGES DE FORTIFICATIONS :**

Ils doivent être maintenus, comme témoignage.

##### **Ne sont pas autorisées :**

- la démolition des murs et parties de murs identifiés,
- la construction à proximité immédiate ou en prenant appuis sur les vestiges de fortifications, à valeur archéologique,
- la création d'ouverture nouvelle ou brèche qui en réduirait sa valeur de témoignage.

##### **Obligations :**

Il sera exigé, après un relevé précis des murs concernés :

- la suppression des éléments superflus.

##### **Moyens et modes de faire :**

La restauration, la restitution ou l'entretien des murs concernés doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, (Voir dossier *Modes de faire*).

##### **TRACE DES FORTIFICATIONS :**

Sur l'emprise du tracé des fortifications, sans vestiges apparents, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Lors des opérations d'aménagement, la formalisation des projets doit tenir compte du tracé pour préserver les directions dominantes du bâti que celui-ci a imprimé à la ville.

Outre l'application de la réglementation sur l'archéologie, les modifications spatiales éventuelles doivent tenir compte du « sens du lieu » à savoir préserver la lisibilité du tracé du rempart, qui explique la forme du noyau ancien.

Les traces de rempart éventuelles, en cas de découverte, doivent être intégrées au projet sans être altérées.

L'autorisation de construire à proximité immédiate ou en prenant appuis sur des éléments à valeur archéologique pourra être refusée.

### **b – Mur d'enceinte de l'ancienne prison**

Il s'agit du mur d'enceinte de l'ancienne prison à l'intérieur de laquelle a été construit le centre culturel René d'Anjou.

#### **PRESCRIPTIONS**

- Le mur doit être conservé

Prescriptions identiques à ceux prescrits pour les vestiges des fortifications.



Rue Pasteur, Baugé



Rue Pasteur, Baugé



Place de la Croix Orée



Rue Guérin des Fontaines

III. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

## c – Porches et portails

Ils sont repérés au règlement graphique par un « P » et entouré d'un rectangle rouge:



### PRESCRIPTIONS

#### **1°) Ne sont pas autorisés :**

- la démolition de ces éléments,
- leur modification si elle est incompatible avec leur nature,
- leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une contrainte technique **ou une amélioration nécessaire de l'accessibilité ou de la sécurité**, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

#### **2°) Obligations :**

Lors d'une restauration, tous les éléments en pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.

Les portails, portes, grilles anciens seront restaurés et entretenus, y compris les piles.

En cas de restauration, les portails en bois seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (voir le nuancier de l'AVAP).

Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées qui s'appliquent, sont les prescriptions énoncées dans le dossier IV « *Modes de faire* ».



Rue de la Chaussée, Baugé



Baugé



Rue du Pont Godeau, Le Vieil Baugé



Rue Foulques Nerra, Baugé



Pontigné

## **d – Murs remarquables à conserver**

Les murs par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Il s'agit :

- des murs de clôture dans les bourgs,
- des murs le long des chemins et des routes.

Les murs assurent la transition avec les bâtis en retrait.

Ils font partie du patrimoine remarquable des bourgs.

Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée...).

Les murs remarquables à conserver sont repérés au règlement graphique par un trait rouge : 

### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Ne sont pas autorisées :**

- la démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires, et des surélévations et écrêtements qui sont nécessaires ; ces modifications devant être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails ).
- les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).
- la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par un rectangle rouge annoté de la lettre « P ».

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé.

#### **2°) Obligations :**

- l'entretien, la conservation des clôtures portées à conserver,
- en cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement doit être réalisé en harmonie, avec la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

- La restauration, la restitution ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine ou à l'époque de leur construction, ou en présenter l'aspect.

Lors de création de percements complémentaires dans des murs existants, le matériau utilisé pour les tableaux, encadrements, et linteaux doit être la pierre disposant des mêmes caractéristiques que celles du mur existant.

(Se référer au dossier IV Modes de faire).



Rue Basse, Baugé



Baugé



Baugé

## **e – Murs constitutifs du tissu bâti ou paysager**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments de clôtures portés au plan à protéger et représentés par un trait discontinu orange épais.

Ils sont repérés au règlement graphique par :



### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Ne sont pas autorisées :**

- La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour leur reconstruction en cas de mauvais état ou la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires,
- La suppression des portails, portillons, piliers et les grilles, qui sont repérés par une étoile rouge. Toutefois, leur déplacement est autorisé.
- L'enduit en plein sur des murs de pierres

#### **2°) Sont autorisés :**

- des surélévations et écrêtements qui seraient nécessaires ; ces modifications devront être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails,).

#### **3°) Obligations :**

- L'entretien, la conservation des clôtures portées à conserver,
- En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement doit être réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).
- Toute reconstruction devra reconstituer l'alignement initial.
- Les grilles reprendront le rythme vertical des dispositions traditionnelles. Elles pourront être doublées par des tôles perforées ou pleines.
- Les portails et portillons seront obligatoirement en acier suivant les dispositions traditionnelles (doublage possible en tôle perforée ou non).

La restauration, la reconstruction ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine ou à l'époque de leur construction, ou en présenter l'aspect.

Lors de création de percements complémentaires dans des murs existants, le matériau utilisé pour les tableaux, encadrements, et linteaux doit être la pierre disposant des mêmes caractéristiques que celles du mur existant ou d'aspect similaire.

Voir le dossier IV Modes de faire. (Façades, pierre de taille et enduit).



Entrée de cave, rue du Pont Godeau, Le Vieil Baugé



Balcon filant, Baugé



Entrée de cave, Le Vieil Baugé



Balcon /ferronnerie, rue Pasteur, Baugé



Grande rue, Le Vieil Baugé

## 1.6 PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

### a – Entrée de cave, ferronnerie, balcon, perron, escalier...

Les éléments et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.

- les entourages sculptés,
- les statues, fontaines, ...
- les petits éléments d'accompagnement (escaliers, perrons, balcons, marquise...)

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle rouge :



Les balcons, entrées de caves, escaliers extérieurs, ainsi que le patrimoine funéraire font l'objet d'un repérage spécifique (lettres).

### PRESCRIPTIONS

#### **1°) Ne sont pas autorisés**

- la démolition de ces éléments,
- leur modification si elle est incompatible avec leur nature,
- leur déplacement, sauf dans les conditions prévues en « adaptation mineure »

#### ADAPTATIONS MINEURES

*Le déplacement des éléments identifiés aux plans réglementaires par une étoile orange pourra être autorisé s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une contrainte technique, et qui ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.*

#### **2°) Obligations**

La restitution, éventuellement curative, de ces ouvrages est exigée.

Les détails architecturaux, liés à la construction ou à son environnement, doivent faire l'objet de restauration conforme : encadrements d'ouvertures, frontons, portes, mur, marquise...

En particulier, tous les éléments dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.

Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées sont détaillées dans le dossier IV *Modes de faire* (voir chapitres Façade, maçonnerie, pierres et enduits ; Ferronnerie).



Le Vieil Baugé



Le Vieil Baugé



Le Vieil Baugé



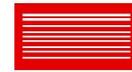
Pontigné

III. REGLES RELATIVES A LA QUALITE ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES PROTEGES ET A LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATURELS OU URBAINS

## **b – Tuiles baugeoises à protéger et à favoriser la restitution**

Les couvertures partiellement ou entièrement en tuiles baugeoises sont repérées au règlement

graphique par un rectangle rouge plus ou moins hachuré :



### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Sont interdits :**

- la suppression des couvertures composées de tuiles baugeoises,
- le remplacement de tuiles baugeoises par un autre matériau de couvertures,
- la modification de la volumétrie et de la pente de toiture, si elle est incompatible avec les caractéristiques de la tuile baugeoise.

**2°) La création de nouvelles couvertures en tuiles baugeoises est encouragée, ainsi que la restitution de toitures préalablement existantes ou le remplacement par des tuiles baugeoises d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques...) se trouvant sur une même toiture, et ce, afin de préserver et valoriser ce savoir-faire local.**

#### **3°) Obligations :**

- Toutes les toitures en tuiles baugeoises doivent être conservées et restaurées selon la technique traditionnelle de pose.

Voir le dossier IV *Modes de faire* (couvertures).



Baugé



Baugé



Pont des Fées, Baugé



Baugé

### **c – Patrimoine hydraulique**

Les ouvrages hydrauliques (quais, ponts, écluses...) sont repérés au règlement graphique par un rectangle bleu :



#### **PRESCRIPTIONS**

##### **1°) Sont interdits :**

- la démolition des matériaux de sol et des murs de soutènement des berges portés à protéger aux plans réglementaires,
- la suppression des ouvrages hydrauliques protégés,
- leur modification, si elle est incompatible avec le caractère des édifices.
- en restauration, l'usage du béton ou l'aspect « ciment » apparents pour les ouvrages d'art (ponts, culées de pont, parapets).

##### **2°) La reconstitution d'éléments anciens connus peut être autorisée.**

##### **3°) Obligations :**

- Tous les sols empierrés et pavés doivent être conservés et restaurés si les éléments techniques le permettent. Tous les éléments de pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type.
- Si nécessaire, les sols protégés doivent être déposés puis reposés sur lit de sable ou mortier maigre (après mise à niveau du sol).

**4°) Dans le cas de projet concerté de restauration de la continuité écologique des cours d'eau, il devra être recherché une compatibilité avec les objectifs de conservation.**



Jeu de boules, Baugé



Jeu de boules, Le Vieil Baugé



Ancien jeu de boules, Montpollin



Ancien jeu de boules, Pontigné

## **d – Patrimoine des jeux de boules**

Les édifices accueillant l'activité de jeu de boules de forts sont repérés au règlement graphique par :



et les initiales « JB »

### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Sont interdits :**

- la suppression des édifices accueillant l'activité des jeux de boules,
- la modification de la volumétrie de l'édifice dans la mesure où elle empêche la pratique de ce jeu ou fait disparaître les marques d'identification de cette activité (volume rectangulaire allongé),

#### **2°) Obligations :**

- La restauration des édifices accueillant ce jeu dans le respect des caractéristiques de volumétrie et d'implantation dans le site.



Avenue Jeanne d'Arc, Baugé



D141 le long de la place de l'Europe, Baugé



Place de l'Europe, Baugé

## **1.7 ESPACES EXTERIEURS**

### **a – Mail ou alignement d’arbres à conserver**

*Les alignements d’arbres sont dotés d’une servitude de préservation.*

Ils sont repérés au règlement graphique par des ronds verts :



#### **PRESCRIPTIONS**

Les alignements d’arbres portés au plan doivent être maintenus.

Ils ne pourront être abattus, sauf pour le renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale, ou un rapport sanitaire.



Montpollin



Vers Le Vieil Baugé

**b – Arbre à conserver**

Ils sont repérés au règlement graphique par une étoile verte:

**PRESCRIPTIONS**

Les arbres à conserver sont soumis aux mêmes prescriptions que les mails et alignements d'arbres.



Pontigné

### **c – Haie à conserver**

*Les haies sont dotées d'une servitude de protection.*

Elles sont repérés au règlement graphique par un ligne d'étoiles vertes :



#### **PRESCRIPTIONS**

Les haies doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié. Seules les interventions très ponctuelles (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de bâtiment existant à la date d'approbation de l'AVAP dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les abris de jardin et les petits édifices techniques liés au piscine dans la limite de 6 m<sup>2</sup> chacun), ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies, sont autorisées.



Place de l'Europe, Baugé



Place du Roi René, Baugé



Place du marché, Baugé

## d – Espace public minéral et/ou végétal à préserver (rue, place, cour, esplanade...)

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle hachuré noir :



### **PRESCRIPTIONS**

#### **1°) Ne sont pas autorisés :**

- L'emploi de bordures béton type routier,
- L'emploi de modèles autobloquants,
- La démolition des éléments anciens portés à protéger (identifiés par une étoile orange au plan).

#### **2°) Obligations :**

Les voies doivent être traitées de façon très simple, en relation avec les caractéristiques du bâti.

En cas de renouvellement de la nature des sols, le choix de matériaux doit être adapté à la nature des façades dont les types dominant la rue ou le quartier.

Les éléments anciens (tampons en pierre ou fonte, bornes, chasse-roues, soupiraux...) doivent être conservés.

Les sols, à l'exception des bandes roulantes, doivent être réalisés :

- soit en pavage,
- soit en béton désactivé lavé gris ocre clair,
- soit en sol stabilisé avec surfaçage par matériaux naturels,
- soit en béton coulé avec gros agrégats visibles (en petites surfaces).

Pour la mise en œuvre, se référer au dossier IV *Modes de faire*.



Rue Saint Michel, Baugé

## e – Sol ancien à conserver

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle marron rempli de ronds:



### PRESCRIPTIONS

#### **1°) Ne sont pas autorisés :**

- L'emploi de bordures béton type routier,
- L'emploi de modèles autobloquants,
- La démolition des éléments anciens portés à protéger (identifiés par une étoile rouge au plan).

#### **2°) Obligations :**

Tous les sols empierrés et pavés doivent être conservés et restaurés si les éléments techniques le permettent. Tous les éléments de pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type.

Les voies doivent être traitées de façon très simple, en relation avec les caractéristiques du bâti.

En cas de renouvellement de la nature des sols, le choix de matériaux doit être adapté à la nature des façades dont les types dominent la rue ou le quartier et à la typologie de la rue. Les éléments anciens (tampons en pierre ou fonte, bornes, chasse-roues, soupiroux...) doivent être conservés.

Se référer également au dossier IV *Modes de faire*.



Chemin le long de l'ancienne voie ferrée

## **f – Espace boisé**

*Ces espaces correspondent aux espaces boisés majeurs.*

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle vert hachuré:



### **PRESCRIPTIONS**

#### **Sont interdits :**

- La suppression de la masse boisée, sauf dans le cas d'une opération générale de renouvellement de plantations,
- Le défrichement,
- L'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou dans le cadre de la gestion économique de la forêt,
- Les constructions, autres que celles nécessitées par le passage des réseaux, la sécurité et les besoins sanitaires.
- Les aménagements autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une voie, d'une liaison douce ou d'un accès.

L'éclaircissage est autorisé.

Se référer également au dossier IV *Modes de faire*.



Montivert, Le Vieil Baugé



Baugé

## **g – Jardin et parc remarquables**

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation (les espaces pour la création ou la protection de plantations et de jardins).

Les espaces libres végétalisés, les parcs et les jardins du bourg permettent de garantir :

- les perspectives majeures sur les monuments et les édifices exceptionnels,
- l'équilibre bâti / jardins,
- les respirations entre les constructions et les espaces libres.

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle vert rempli de ronds:



### **PRESCRIPTIONS**

Les parcs et jardins portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise respecte l'architecture et la composition du jardin.

#### **Peuvent être autorisés :**

- les extensions de construction existante à la date d'approbation de l'AVAP, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (voir PLU)
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m<sup>2</sup>
- les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>, liés aux piscines,

Les abris de jardins et les petits édifices techniques ci-dessus seront :

- soit d'aspect traditionnel,
- soit d'aspect « bois » en bardage à lames verticales,

Leurs couvertures seront en ardoise.

- les piscines non couvertes, sous réserve de revêtement (liner de ton gris-beige),
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules,
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées éventuellement et bordures périphériques qui peuvent être réalisées en stabilisé non imperméabilisé.

Se référer également au dossier IV *Modes de faire*.



Vers Pontigné



Baugé



Vers le clocher de l'église Saint Pierre Saint Paul à Baugé

## **1.8 – ESPACES NON AEDIFICANDI ET PERSPECTIVES**

### **a – Espaces non aedificandi**

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle rose hachuré :



#### **PRESCRIPTIONS**

Espaces non bâtis, les espaces *non aedificandi* sont destinés à maintenir les perspectives et les dégagements visuels sur des constructions majeurs. Il convient donc de préserver au maximum ces « vides » et de limiter l'accumulation d'éléments végétaux (plates bandes..), minéraux (murets..) et métalliques (barrières, plots...)

### **b – Les perspectives existantes ou à restaurer et faisceaux de perspectives majeurs sur un site, un édifice ou un ensemble bâti**

*Elles prennent en compte les perspectives sur les monuments et la silhouette du bourg.*

Elles sont repérés au règlement graphique par une double flèche :



#### **PRESCRIPTIONS**

Toute construction nouvelle projeté dans un faisceau de vue aboutissant à la vision sur :

- la silhouette des bourgs du Vieil Baugé, Pontigné et Montpollin.
- les Monuments Historiques ou les édifices ou ensembles bâti exceptionnels,
- sur le grand paysage à partir de la table d'orientation de La Rigoterie (Le Vieil Baugé)

...ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante ou à restaurer depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan règlementaire.

En outre, afin de préserver ou de restaurer ces perspectives, les plantations concourant à créer un écran visuel dans le faisceau de vue sont proscrites (peupleraies, haies de grand développement, etc.).

On préférera une mise en culture des parcelles concernées, ou une mise en prairie, ou un jardin ; l'accueil de plantation étant autorisé que si leur développement vertical n'altère pas les perspectives précitées.

La composition du volume projeté doit s'inscrire dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur).



Baugé, à l'arrière de l'église



Le Vieil Baugé, rue de la Croix de Mission



Baugé, entrée de ville Nord



Le Vieil Baugé, rue de l'église

## **1.9 – ELEMENTS PORTANT ATTEINTE AU SITE**

### **a – Bâti en inadéquation avec le site**

*Ces édifices concernent les constructions récentes (XX-XXIe siècles) qui par leur architecture et/ou leur implantation ne s'intègrent pas à l'environnement urbain et paysager et en altèrent alors la qualité.*

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle plein violet :



#### **PRESCRIPTIONS**

Lors de toute nouvelle intervention, une amélioration et une mise en conformité avec le règlement de l'AVAP est préconisée.

### **b – Espace dont l'aménagement doit être amélioré**

Ils sont repérés au règlement graphique par un rectangle violet hachuré :



#### **PRESCRIPTIONS**

Toute intervention visera à la mise en conformité avec le règlement de l'AVAP.

### **c – Interventions modernes ou anciennes portant atteinte à la cohérence ou l'esthétique d'un bâtiment**

#### **PRESCRIPTIONS**

Toute intervention visera à la mise en conformité avec le règlement de l'AVAP et à restituer l'intégrité initiale du bâtiment.