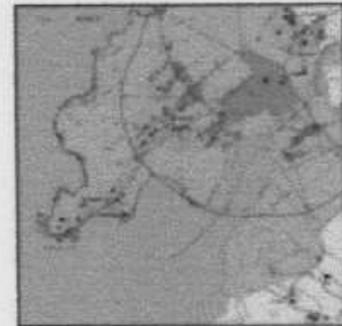


DEPARTEMENT D ILLE-ET-VILAINE  
**VILLE DE SAINT-MALO**  
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

**PROJET DE Z.P.A.U.P**

MALOUINIÈRES DU BOSQ, CHATEAU DORE, RIVASSELOU, LA RIVIERE



COMMUNE DE SAINT-MALO

**II CAHIER DE PRESCRIPTIONS**  
SEPTEMBRE 2002

# S O M M A I R E

## DIVISION DU PÉRIMÈTRE EN ZONES

Les zones de protection stricte : ZH

La zone soumise à prescription particulière : ZC

La zone de protection paysagère rapprochée : ZP

La zones paysagère d'espace végétal à préserver ou à planter : ZP1

## REGLE GENERALE

page 7

## REGLEMENTATION DE LA ZONE ZH

page 8

### ■ I - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES AU PLAN COMME "D'INTERET ARCHITECTURAL"

page 8

1/1 - Démolitions

1/2 - Implantations

1/3 - Volumes/Hauteurs

1/4 - Façades

*1/4-1 Composition*

*1/4-2 Ravalement*

*1/4-3 Façades commerciales*

*1/4-4 Enseignes*

1/5 - Percements

*1/5-1 Ouvertures*

*1/5-2 Menuiseries*

*1/5-3 Balcons et garde-corps*

*1/5-4 Serrurerie*

1/6 - Couvertures

*1/6-1 Volumes*

*1/6-2 Matériau*

*1/6-3 Lucarnes et châssis de toit*

*1/6-4 Souches de cheminée*

*1/6-5 Antennes de télévision*

1/7 - Bâtiments et constructions annexes

*1/7-1 Généralités*

*1/7-2 Garages*

*1/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques*

*1/7-4 Murs d'enclos*

1/8 - Plantations

### ■ II - INTERVENTIONS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

page 12

2/1 - Démolitions

2/2 - Implantations

2/3 - Volumes/Hauteurs

*2/3-1 Modifications*

*2/3-2 Immeubles à prescriptions particulières*

2/4 - Façades

*2/4-1 Composition*

*2/4-2 Ravalement*

*2/4-3 Façades commerciales*

*2/4-4 Enseignes*

2/5 - Percements

*2/5-1 Ouvertures*

*2/5-2 Menuiseries*

*2/5-3 Balcons et garde-corps*

*2/5-4 Serrurerie*

2/6 - Couvertures

*2/6-1 Volumes*

*2/6-2 Matériaux*

*2/6-3 Lucarnes et châssis de toit*

*2/6-4 Souches de cheminée*

*2/6-5 Antennes de télévision*

2/7 - Bâtiments et constructions annexes

*2/7-1 Généralités*

*2/7-2 Garages*

- 2/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques
- 2/7-4 Murs d'enclos
- 2/8 - Plantations

■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES

page 16

- 3/1 - Démolitions
- 3/2 - Implantations
  - 3/2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
  - 3/2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives
  - 3/2-3 Parcellaire
- 3/3 - Volumes/Hauteurs
  - 3/3-1 Gabarits
  - 3/3-2 Immeubles exceptionnels
- 3/4 - Façades
  - 3/4-1 Composition
  - 3/4-2 Ravalement
  - 3/4-3 Façades commerciales
  - 3/4-4 Enseignes
- 3/5 - Percements
  - 3/5-1 Ouvertures
  - 3/5-2 Menuiseries
  - 3/5-3 Balcons et garde-corps
- 3/6 - Couvertures
  - 3/6-1 Volumes
  - 3/6-2 Matériau
  - 3/6-3 Lucarnes et châssis de toit
  - 3/6-4 Souches de cheminée
  - 3/6-5 Antennes de télévision
- 3/7 - Bâtiments et constructions annexes
  - 3/7-1 Généralités
  - 3/7-2 Garages
  - 3/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques
  - 3/7-4 Murs d'enclos
- 3/8 - Plantations

■ IV - ESPACES PUBLICS -PAYSAGE

page 21

- 4/1 - Parcellaire
- 4/2 - Réseaux
- 4/3 - Sols
- 4/4 - Mobilier urbain
- 4/5 - Plantations

REGLEMENTATION DE LA ZONE ZC

page 23

■ I - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES AU PLAN COMME "D'INTERET ARCHITECTURAL"

page 23

■ II - INTERVENTION SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

page 23

- 2/1 Démolitions
- 2/2 Implantations
- 2/3 Volumes/hauteurs
  - 2/3-1 Modifications
  - 2/3-2 Immeubles à prescriptions particulières
- 2/4 façades
  - 2/4-1 Généralités
  - 2/4-2 Composition
  - 2/4-3 Ravalement
  - 2/4-4 Façades commerciales
  - 2/4-5 Enseignes
- 2/5 - Percements
  - 2/5-1 Ouvertures
  - 2/5-2 Menuiseries
  - 2/5-3 Balcons et garde-corps
- 2/6 - Couvertures
  - 2/6-1 Volumes
  - 2/6-2 Matériaux
  - 2/6-3 Lucarnes et châssis de toit
  - 2/6-4 Souches de cheminée
  - 2/6-5 Antennes de télévision
- 2/7- Bâtiments et constructions annexes

- 2/7-1 Généralités
- 2/7-2 Garages
- 2/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques
- 2/7-4 Murs d'enclos
- 2/8 - Plantations

■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES

page 28

- 3/1 - Démolitions
- 3/2 - Implantations
  - 3/2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
  - 3/2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives
  - 3/2-3 Parcellaire
- 3/3 - Volumes/Hauteurs
  - 3/3-1 Gabarits
  - 3/3-2 Immeubles exceptionnels
- 3/4 - Façades
  - 3/4-1 Composition
  - 3/4-2 Ravalement
  - 3/4-3 Façades commerciales
  - 3/4-4 Enseignes
- 3/5 - Percements
  - 3/5-1 Ouvertures
  - 3/5-2 Menuiseries
  - 3/5-3 Balcons et garde-corps
- 3/6 - Couvertures
  - 3/6-1 Volumes
  - 3/6-2 Matériau
  - 3/6-3 Lucarnes et châssis de toit
  - 3/6-4 Souches de cheminée
  - 3/6-5 Antennes de télévision
- 3/7 - Bâtiments et constructions annexes
  - 3/7-1 Généralités
  - 3/7-2 Garages
  - 3/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques
  - 3/7-4 Murs d'enclos
- 3/8 - Plantations

■ IV - CONSTRUCTION NEUVE A CARACTERE CONTEMPORAIN AFFIRME

page 32

- 4/1 - Volumétrie
- 4/2 - Élévation
- 4/3 - Couvertures
- 4/4 - Constructions annexes

■ V - ESPACES PUBLICS - PLANTATIONS

page 33

- 5/1 - Parcellaire
- 5/2 - Réseaux
- 5/3 - Sols, mobilier urbain
- 5/4 - Plantations

REGLEMENTATION DES ZONES ZP

page 35

■ I - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES AU PLAN COMME "D'INTERET ARCHITECTURAL

page 35

■ II - INTERVENTION SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

page 35

■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES

page 35

■ IV - ESPACES PUBLICS - PAYSAGE

page 35

- 4/1 - Parcellaire
- 4/2 - Réseaux
- 4/3 - Sols
- 4/4 - Mobilier urbain
- 4/5 - Clôtures
  - 4/5-1 Murs d'enclos
  - 4/5-2 Clôtures sur les voies et emprises publiques

4/6 - Plantations/Paysage  
4/6-1 Plantations existantes

<b>REGLEMENTATION DES ZONES ZP1</b>	page 38
■ I - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES AU PLAN COMME "D'INTERET ARCHITECTURAL	page 38
■ II - INTERVENTION SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS	page 38
■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES	page 38
■ IV- ESPACES PUBLICS/PAYSAGE	page 38
4/1 - Parcellaire	
4/2 - Réseaux	
4/3 - Sols	
4/4 - Mobilier urbain	
4/5 - Clôtures	
4/5-1 Murs d'enclos	
4/5-2 Clôtures sur les voies et emprises publiques	
4/6 - Paysage/Plantations	

# DIVISION DU PÉRIMÈTRE EN ZONES :

Les territoires concernés par la ZPPAUP sont divisés en quatre zones principales :

## Les Zones de Protection Stricte : ZH

La Zone ZH de Protection Stricte correspond aux secteurs bâtis les plus anciens, elle s'étend :  
aux hameaux situés à proximité directe de LA RIVIERE et au vieux bourg de CHATEAU MALO,  
pour la Zone ZH.

Dans ces zones sont repérés les éléments architecturaux, urbains ou paysagers, remarquables, à préserver ou à améliorer. Le plus grand soin est exigé de la restauration des bâtiments d'intérêt.

Les interventions sur les autres constructions sont soumises à des règles précises énoncées au regard des qualités particulières de l'environnement naturel et bâti.

Les zones ZH sont constructibles sous condition du respect des règles urbaines et architecturales énumérées.

## La Zone soumise à Prescriptions Particulières : ZC

La Zone ZC soumise à Prescriptions Particulières comprend les zones de co-visibilité directe ou de proximité des malouinières.

Elle accompagne et complète la Zone de Protection Stricte pour, constituer un secteur cohérent dont la délimitation vise à maîtriser l'impact des diverses interventions sur le paysage, en préservant particulièrement points de vue et perspectives.

Les zones ZC sont constructibles sous conditions de respect des règles urbaines et architecturales énumérées.

Les éléments architecturaux, urbains ou paysagers, remarquables, à préserver ou à améliorer y sont repérés.

Le plus grand soin est exigé de la restauration des bâtiments d'intérêt.

Les interventions sur les autres constructions ou les constructions neuves sont soumises à des règles précises énoncées au regard des qualités particulières de l'environnement naturel et bâti.

En termes essentiellement de respect du parcellaire, de gabarit, et d'aspect général.

### La Zone de Protection Paysagère Rapprochée : ZP

La Zone de Protection Paysagère Rapprochée ZP concerne les abords immédiats de la malouinière (enclos, jardins, rabine d'accès, terrasses) avec lesquels la malouinière s'inscrit comme un tout conçu et dessiné dans le paysage (objet architectural et son prolongement paysager formant écrin)

La Zone ZP, par la gestion et protection stricte des éléments paysagers existants ou à recréer, contribue à la mise en valeur des lieux, au maintien des axes de perspectives ou des particularités de l'aménagement paysager.

Ces zones ne sont pas constructibles.

Seules y sont possibles les restaurations ou réaménagements du bâti existants.

Les éléments architecturaux, urbains ou paysagers, remarquables, à préserver ou à améliorer sont repérés.

Le plus grand soin est exigé de la restauration des bâtiments d'intérêt.

Les interventions sur les autres constructions sont soumises à des règles précises énoncées au regard des qualités particulières de l'environnement naturel et bâti.

### La Zone Paysagère d'Espace Végétal à Préserver ou à Planter : ZP1

La Zone Paysagère d'Espace Végétal à Préserver ou à Planter accompagne et complète la Zone de Protection Paysagère rapprochée ; l'ensemble des deux Zones, constitue un secteur cohérent pour la préservation et la mise en valeur du site particulier de chaque malouinière.

Pour les malouinières rurales, il s'agit de préserver la lisibilité de l'ensemble malouinière-enclos et de l'inscription des axes et perspectives dans le paysage.

Pour Rivasselou, il s'agit de sauvegarder les restes de l'ancienne rive plantée des marais de Saint-Malo.

Ces Zones à dominante paysagère ou agricoles sont inconstructibles, sauf pour les constructions à usage agricole strict.

Seuls y sont possibles autrement les restaurations, réaménagements du bâti existant et, sous certaines conditions, les extensions limitées.

# REGLE GENERALE

## **P.O.S. de la Ville de SAINT-MALO**

Selon les termes de la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985, § 2.4

Les prescriptions édictées dans le cadre de la présente ZPPAUP complètent celles du P.O.S. quant à la sauvegarde du site urbain et paysager, quant à l'aspect extérieur des ensembles existants, quant à certaines obligations ou modes de faire, corrigent les règles du P.O.S. qui apparaissent inadaptées à la qualité de certains espaces.

## **AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE**

Les demandes de permis de démolir, de permis de construire, ainsi que les différentes déclarations de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre des prescriptions ci-après énoncées.

# RÉGLEMENTATION DE LA ZONE ZH

## ■ I - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPÉRÉES AU PLAN COMME "D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL" (à conserver et à restaurer ou pouvant être conservé ou amélioré)

L'architecture des édifices et leur environnement direct sont préservés et restaurés.

### 1/1- Démolitions

La démolition des bâtiments repérés au plan comme "d'intérêt architectural", étant *à conserver et à restaurer*, est interdite.

### 1/2- Implantations

Sans objet

### 1/3- Volumes/Hauteurs

Les bâtiments non remaniés depuis leur construction sont conservés en l'état. Les surélévations sont interdites. Toutefois pour améliorer l'habitabilité, des transformations pourront être autorisées sous réserve de ne pas modifier la structure et la volumétrie originelle.

Lorsque le bâtiment a déjà subi des transformations, les nouvelles modifications autorisées permettront soit une restitution des dispositions d'origine, soit une mise en valeur de l'édifice selon les règles énoncées ci-dessous.

### 1/4- Façades

#### *1/4- 1 Composition*

L'ordonnement des façades, le rythme des percements, les modénatures seront conservés. Les nouveaux percements sont interdits sauf dans le cas de modifications projetées permettant un rééquilibrage dans la composition d'une façade.

La restauration est réalisée en maintenant les percements d'origine, en restituant s'ils s'avèrent évident, les percements d'origine disparus et en supprimant le cas échéant, les percements récents qui auraient déséquilibré la composition d'origine.

### **1/4- 2 Ravalement**

#### *Immeubles réalisés en moëllons de granite ou de schiste*

La majorité des immeubles repérés sont réalisés en moëllons de granite ou de schiste, avec chaînes d'angle en taille de granite ou moëllons, encadrements de baies et lucarnes en taille de granite ou bois

Lors de travaux d'entretien ou de restauration, les façades pourront recevoir l'un ou l'autre des traitements suivants :

Façades de moëllons apparents rejointoyés au mortier de chaux grasse

Façades enduite au mortier de chaux grasse.

Façades enduite au mortier de chaux grasse revêtu d'un badigeon de chaux grasse

Si les chaînes d'angle ou encadrements de baie sont saillants, la maçonnerie sera enduite.

Toute opération de ravalement fera l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Des sondages sous les parements de façades (enduits, lambris, coffres, devantures, bardages) peuvent être demandés à partir de la demande de permis de construire ou déclaration de travaux.

Des prescriptions particulières peuvent être émises si les sondages révèlent des dispositions intéressantes en matière architecturale, historique ou archéologique.

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et ne présentant pas d'incompatibilité qui provoquerait un phénomène de dégradation accélérée.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés ne peuvent faire l'objet d'aucun ravalement agressif. En cas d'altération profonde, ils seront remplacés à l'identique, ou, à défaut, ils seront consolidés avec des procédés ne présentant pas d'incompatibilité qui provoquerait des phénomènes de dégradation accélérée.

Les restaurations des éléments hors-oeuvre, des façades latérales ou postérieures, sont assurées dans les mêmes conditions que celles des façades principales.

### **1/4- 3 Façades commerciales**

Sans objet

Les vitrines sont interdites dans la zone ZH .

Les activités commerciales, si elles sont créées, doivent s'intégrer dans le bâti existant en respectant ses percements.

### **1/ 4- 4 Enseignes**

Les enseignes et inscriptions publicitaires sont limitées en nombre et en dimension.

## **1/5- Percements**

### **1/5- 1 Ouvertures**

Les percements existants sont conservés.

Des percements en nombre limités peuvent être autorisés (selon les prescriptions de l'article 1/4-1) pour réouverture d'anciens percements condamnés, ou percements nouveaux indispensables à la ventilation des locaux. Les dimensions de référence sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

La surface des pleins domine nettement la surface des vides.

En cas de restauration complète, la suppression de certains percements parasites (par rapport à la composition d'origine) peut le cas échéant être demandé.

### **1/5- 2 Menuiseries**

Toute modification ou création de menuiserie : fenêtre, porte d'entrée, volets, doit faire l'objet d'une déclaration de travaux, accompagnée des documents graphiques précisant les dispositions retenues.

Les restaurations, réfections ou créations de menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte).

La répartition des volumes de vitrage devra satisfaire également une unité de style et de proportion pour l'ensemble de la façade.

Les volets ne seront autorisés que sur les façades qui en possédaient à l'origine ; ceux-ci seront réalisés exclusivement en bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable accompagnée d'une présentation d'échantillon pour accord. On exclura les blancs purs ou les couleurs vives saturées.

### **1/5- 3 Balcons et garde-corps**

Les balcons et garde-corps sont traités dans l'esprit des immeubles existants.

Zone rurale : Le BOSC, CHATEAU DORE, La RIVIERE.

simple barre d'appui ou garde corps entre tableaux

Les balcons ou garde-corps saillants sont interdits

Zone urbaine : RIVASSELOU

Les garde-corps sont réalisés en bois ou en serrurerie.

Les garde-corps saillants de 20 à 25 cm de la façade, scellés à celle-ci sont autorisés

Ils pourront saillir de la façade sur la travée centrale ou principale à tous les niveaux.

### **1/5- 4 Serrurerie**

Toute modification ou création de ferronneries tels que garde-corps, grilles de porte ou de défense, doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Le remplacement des éléments manquants se fait suivant modèle de référence quand il existe (proportions générales, section, mise en oeuvre)

Les matériaux tels que l'aluminium ou le PVC sont interdits.

## **1/6- Couvertures**

### **1/6- 1 Volumes**

En cas de travaux, les volumes de couverture sont maintenus s'ils sont d'origine ou s'ils ne nuisent pas à l'harmonie de l'ensemble.

La restitution de l'état initial pourra être demandée en cas de remplacement total de la charpente.

Les chevronnières et coyaux sont maintenus ou restitués.

### **1/6- 2 Matériau**

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel (ou exceptionnellement le chaume).

Les modèles d'une largeur supérieure à 22 cm ou d'aspect éclaté ou rouillé sont proscrits.

### **1/6- 3 Lucarnes et châssis de toit**

La création de nouvelles lucarnes est proscrite.

Exceptionnellement celles-ci pourront être autorisées dans la mesure où elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence et où elles ne perturberont pas l'ordonnement des façades.

Les châssis de toiture, peuvent être autorisés exceptionnellement sous les conditions suivantes :

Ils seront encastrés dans le rampant de couverture.

Ils ne doivent pas être posés en remplacement de lucarnes existantes.

Leur nombre est au maximum de 1 unité par travée de fenêtre

Les dimensions sont réduites, leur proportion définit un rectangle affirmé, placé sur sa longueur dans le sens du rampant de couverture.

Les verrières de couverture sont interdites.

#### **1/6- 4 Souches de cheminée**

Les souches de cheminée sont maintenues dans leur matériau d'origine et traitées comme les façades de l'immeuble.

Les dispositifs saillants tels que aérateurs, extracteurs, paraboles, sont proscrits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

#### **1/6- 5 Antennes de télévision**

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble, en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **1/7- Bâtiments et constructions annexes**

### **1/7-1 Généralités**

Les bâtiments et constructions annexes repérés au plan comme d'intérêt architectural (à conserver et à restaurer) ou (pouvant être conservé et amélioré) participent à la qualité générale des zones ZH définies.

Les interventions y sont soumises aux mêmes prescriptions que sur les bâtiments principaux de même nature.

Les matériaux employés seront identiques ou en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal. Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera, soit traitée dans le même matériau et avec la même finition, soit bardée de bois.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employés pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

### **1/7-2 Garages**

Les transformations à usage de garage individuel sont autorisées, si elle ne bouleversent pas la composition initiale de la façade.

Les portes d'accès sont limitées à la largeur d'une porte cochère.

### **1/7- 3 Clôtures sur les voies et emprises publiques**

Toute modification ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux accompagnée d'un projet détaillé.

Les clôtures existantes et de qualité sises sur les propriétés bâties doivent être conservées et entretenues selon les préceptes applicables aux immeubles et selon les mêmes critères (cf 1/4-2 ravalement, 1/5 - percements)

### **1/7-4 Murs d'enclos**

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible selon les précisions formulées ci-

dessus (1/7-3)

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseurs) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

## 1/8- Plantations

Les éléments repérés au plan comme constituant alignement ou écran végétal remarquables sont à préserver et le cas échéant à renforcer.

Il est imposé de doubler les clôtures grillagées, d'une haie végétale.

(essences à dominante champêtre dans le cas du Bosc, de Château Doré et de la Rivière.)

## ■ II - INTERVENTIONS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### 2/1- Démolitions

Le permis de démolir est obligatoirement requis. La démolition d'immeubles ou de clôtures sans reconstruction pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de l'immeuble, restitution de clôture) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

Toute démolition portant atteinte à la cohérence du tissu urbain est interdite.

La démolition des bâtiments repérés au plan comme "architecture d'accompagnement" est, à priori, interdite.

### 2/2- Implantations

Sans objet

### 2/3- Volumes/Hauteurs

Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti voisin de bourg ou de hameau.

#### 2/3-1 Modifications

Pour améliorer l'habitabilité des immeubles existants, des transformations pourront être autorisées.

Les surélévations ou extensions sont permises dans la limite des hauteurs et profondeurs précisées ci-dessous.

La hauteur au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants.

Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront être supérieures à celle d'un immeuble de type :

R+1 < à 6,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs LE BOSC, CHATEAU DORE, LA RIVIERE

R+2 < à 9,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs RIVASSELOU,

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit (églises, pylônes, silos, etc...) dont les émergences significatives ou symboliques revêtent un caractère exceptionnel, ne sont pas à retenir pour le calcul des hauteurs d'immeubles nouveaux ou surélévations autorisées.

### **2/3-2 Immeubles à prescriptions particulières**

Les immeubles repérés comme tels sont considérés comme gênants au titre des critères d'appréciation fixés en tête du présent règlement.

La modification du volume pourra être demandée en cas de transformation de l'édifice.

## **2/4- Façades**

### **2/4- 1 Composition**

L'ordonnement des façades, le rythme des percements, les modénatures seront conservés ou, en cas de modification, ils seront traités par référence aux édifices d'intérêt architectural voisins.

Les nouveaux percements sont autorisés dans le cas de modifications projetées permettant un rééquilibrage dans la composition d'une façade.

### **2/4- 2 Ravalement**

Lors de travaux d'entretien ou de restauration, les façades pourront recevoir l'un ou l'autre des traitements suivants :

- Façades de moellons apparents rejointoyés au mortier de chaux grasse
- Façade enduite au mortier de chaux grasse ou matériau en ayant l'aspect.
- Façades enduite au mortier de chaux grasse ou matériau en ayant l'aspect et les propriétés et revêtu d'un badigeon de chaux grasse ou matériau en ayant l'aspect et les propriétés

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine

Les restaurations des éléments hors-oeuvre, des façades latérales ou postérieures, sont assurées dans les mêmes conditions que celles des façades principales.

Toute opération de ravalement fera l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

### **2/4- 3 Façades commerciales**

Les aménagements commerciaux doivent respecter les structures et ordonnances des immeubles, neufs et anciens, fussent-ils modestes, et se composer avec ces façades. Ils ne peuvent chevaucher plusieurs niveaux.

A chaque immeuble, doit correspondre un aménagement spécifique. Il est étudié à partir de la représentation de la façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce chevauchant plusieurs immeubles mitoyens.

Toute solution qui aboutirait à éventrer la façade ou au contraire qui camouflerait des éléments architecturaux repérés comme structurant de l'immeuble concerné est proscrite. Les éléments d'expression de la structure, les détails d'architecture connus ou faisant l'objet d'une découverte en cours de travaux doivent être signalés au service administratif concerné. Leur dégagement ou leur mise en valeur peut être expressément demandé. Il peut être prescrit des sondages préliminaires à tout projet d'aménagement, s'ils se révèlent utiles ou nécessaires. Les devantures sont établies au nu du gros-oeuvre du rez-de-chaussée. Les coffrages rapportés, quel qu'en soit le matériau, ne sont acceptés qu'à concurrence de l'épaisseur raisonnable des éléments de structure.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable accompagnée d'une présentation d'échantillon pour accord. On exclura les blancs purs ou les couleurs vives saturées.

Les stores, auvents et bannes mobiles et discrets peuvent être acceptés sous réserve de :

- s'escamoter parfaitement dans un coffrage réduit au minimum et s'intégrant dans l'architecture de la façade.
- choisir une couleur excluant les teintes vives saturées
- de limiter les inscriptions y figurant en nombre et en hauteur.

Les stores fixes créant un obstacle visuel sont proscrits.

#### **2/4-4 Enseignes**

Les enseignes et inscriptions publicitaires seront limitées en nombre et en dimension.

## **2/5- Percements**

### **2/5-1 Ouvertures**

Les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements s'inspireront dans leur composition des façades proches repérées pour leur qualité.

Les dimensions de référence sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

### **2/5-2 Menuiseries**

Toute modification ou création de menuiserie : fenêtre, porte d'entrée, volets, doit faire l'objet d'une déclaration de travaux, accompagnée des documents graphiques précisant les dispositions retenues..

Les restaurations, réfection ou création de menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilité de teinte).

Les volets battants ne seront autorisés que sur les façades qui en possédaient à l'origine ; ceux-ci seront réalisés exclusivement en bois.

Les volets roulants sont interdits.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable accompagnée d'une présentation d'échantillon pour accord . On exclura les blancs purs ou les couleurs vives saturées.

### **2/5-3 Balcons et garde-corps**

Les balcons et garde-corps sont traités dans l'esprit des immeubles existants.

Zone rurale : Le BOSCH, CHATEAU DORE, La RIVIERE.

Simple barre d'appui ou garde corps entre tableaux

Les balcons ou garde-corps saillants sont interdits

Zone urbaine : RIVASSELOU

Les garde-corps sont réalisés en bois ou en serrurerie.

Les garde-corps saillants de 20 à 25 cm de la façade , scellés à celle-ci sont autorisés

Ils pourront saillir de la façade sur la travée centrale à tous les niveaux.

### **2/5-4 Serrurerie**

Toute modification ou création de ferronneries tels que garde-corps, grilles de porte ou de défense, doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Le remplacement des éléments manquants se fait suivant modèle de référence quand il existe (proportions générales, section, mise en oeuvre)

Les matériaux tels que l'aluminium naturel ou le PVC sont interdits.

## **2/6- Couvertures**

### **2/6-1 Volumes**

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles voisins.

Les pentes de couverture sont établies entre 40° et 60°.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises :

- pour des ouvrages annexes
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne)

### **2/6- 2 Matériaux**

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

### **2/6- 3 Lucarnes et châssis de toit**

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence .

Ces lucarnes ne devront pas modifier, par leurs proportions ou leur nombre, le gabarit du bâtiment.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

Les châssis de toiture, sont autorisés sous les conditions suivantes :

Ils seront encastrés dans le rampant de couverture.

Leur nombre est au maximum de 1 unité par travée de fenêtre

Les dimensions sont réduites, leur proportion définit un rectangle affirmé placé sur sa longueur dans le sens du rampant de couverture.

Les verrières dans la couverture principale sont interdites.

### **2/6- 4 Souches de cheminée**

Les souches de cheminée sont maintenues dans leur matériau d'origine et traitées comme les façades de l'immeuble

Les dispositifs saillants tels que aérateurs, extracteurs, paraboles, sont proscrits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### **2/6- 5 Antennes de télévision**

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble, en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **2/7- Bâtiments et constructions annexes**

### **2/7-1 Généralités**

Les bâtiments et constructions annexes participent à la qualité générale des zones ZH définies.

Les interventions y sont soumises aux mêmes prescriptions que sur les bâtiments principaux de même nature.

Les matériaux employés seront identiques ou en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal. Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera, soit traitée dans le même matériau et avec la même finition, soit bardée de bois.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employés pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

### **2/7-2 Garages**

La transformation d'une annexe en garage individuel est autorisée, si elle ne bouleverse pas la composition initiale de la façade.

Les portes d'accès sont limitées à la largeur d'une porte cochère.

### **2/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques**

Toute modification ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux accompagnée d'un projet détaillé.

Les clôtures existantes sur les propriétés bâties doivent être conservées et entretenues selon les préceptes applicables aux immeubles de même nature et selon les mêmes critères. (cf 1/4-2 ravalement, 1/5 percement)  
En cas de modification les hauteurs de ces clôtures seront dimensionnées pour maintenir la continuité du tissu urbain.

Sont interdites :

- les clôtures préfabriquées en éléments de ciment
- les imitations de matériaux, tels que fausse pierre ou faux bois
- l'emploi de matériaux de fortune
- les clôtures industrielles.,

l'existence de telle clôtures pourra faire l'objet de prescriptions particulières lors de demande de modification.

### **2/7-4 Murs d'enclos**

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible .

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

## **2/8- Plantations**

Les éléments repérés au plan comme constituant alignement ou écran végétal remarquables sont à préserver et le cas échéant à renforcer.

Il est imposé de doubler les clôtures grillagées, d'une haie végétale , adaptée selon les secteurs. (essences à dominante champêtre dans le cas du Bosc, de Château Doré et de la Rivière.)

## **■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **3/1- Démolitions**

sans objet

### **3/2- Implantations**

#### **3/2- 1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti.

Les immeubles seront édifiés à l'alignement des voies ou des places, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Il pourra être dérogé à cet alignement dans les cas suivants :

- pour permettre la restitution de passages anciens ,attestés dans le parcellaire, vers les cœurs d'ilot
- un édifice contigu est déjà construit en recul et mérite d'être mis en valeur en conservant ce même recul pour

le nouvel immeuble.

- un ensemble bâti présente une perspective remarquable, ou un édifice contigu présente des détails architecturaux de qualité qui nécessitent, pour en conserver la perception visuelle, un recul de la construction nouvelle.
- l'alignement est déjà matérialisé au plan ou par des ouvrages annexes de qualité tels que des murs de pierre, un porche, un talus planté, une clôture végétale exceptionnelle, etc. qu'il y a lieu de préserver.

Dans le cas de ces retraits dérogatoires, la continuité du bâti est assurée par l'édification d'une clôture en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

### *3/2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions, immeubles ou clôtures, seront implantés en cohérence avec l'environnement bâti, en fonction des caractéristiques dominantes de la rue, du secteur..

### *3/2-3 Parcellaire*

En cas de regroupement de parcelles, les volumes construits doivent permettre la lecture du découpage parcellaire primitif.

## 3/3- Volumes/Hauteurs

### *3/3-1 Gabarits*

Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti voisin de bourg ou de hameau. Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur du rez-de-chaussée est implantée à (+ 0, 33 m) environ du niveau des voies et emprises publiques ou privées.

La hauteur au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants.

Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront être supérieures à celle d'un immeuble de type :

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| R+1 < à 6,00 mètres à l'égout de toit | dans les secteurs LE BOSCH, CHATEAU DORE, LA RIVIERE |
| R+2 < à 9,00 mètres à l'égout de toit | dans les secteurs RIVASSELOU                         |

La profondeur du volume n'excédera pas la valeur moyenne des profondeurs des volumes environnant de même nature.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part et d'autre

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit (églises, pylônes, silos, etc...) dont les émergences significatives ou symboliques revêtent un caractère exceptionnel, ne peuvent être retenus pour le calcul des hauteurs d'immeubles nouveaux .

### *3/3-2 Immeubles exceptionnels*

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit dont les émergences significatives ou symboliques doivent conserver un caractère exceptionnel, ne pourront être acceptés que s'ils sont en parfaite adéquation avec les caractéristiques urbanistiques du secteur et si ils engendrent un paysage cohérent dans le respect de l'histoire, de l'architecture et de l'urbanisme caractéristique du secteur.

## 3/4- Façades

### 3/4- 1 Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes, de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées dans le voisinage.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides

Les percements seront de proportion rectangulaire et verticaux.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux fenêtres jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

### 3/4- 2 Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation, tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

Sont interdits l'emploi de matériaux de fortune ou de médiocre qualité tels que tôle ondulée, carton bitumé, etc. sauf à titre provisoire et justifié par mesure conservatoire.

### 3/4- 3 Façades commerciales

Les aménagements commerciaux doivent respecter les structures et ordonnances des immeubles, neufs et anciens, fussent-ils modestes, et se composer avec ces façades. Ils ne peuvent chevaucher plusieurs niveaux.

A chaque immeuble, doit correspondre un aménagement spécifique. Il est étudié à partir de la représentation de la façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce chevauchant plusieurs immeubles mitoyens.

Les devantures sont établies au nu du gros-œuvre du rez-de-chaussée. Les coffrages rapportés, quel qu'en soit le matériau, ne sont acceptés qu'à concurrence de l'épaisseur raisonnable des éléments de structure.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable accompagnée d'une présentation d'échantillon pour accord.

Les stores, auvents et bannes mobiles et discrets peuvent être acceptés sous réserve de :

- s'escamoter parfaitement dans un coffrage réduit au minimum et s'intégrant dans l'architecture de la façade.
- choisir une couleur excluant les teintes vives saturées
- de limiter les inscriptions y figurant en nombre et en hauteur.

Les stores fixes créant un obstacle visuel sont proscrits.

### 3/4- 4 Enseignes

Les enseignes et inscriptions publicitaires seront limitées en nombre et en dimension.

## 3/5- Percements

### 3/5- 1 Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements s'inspireront dans leur composition des façades proches repérées pour leur qualité.

Les dimensions de référence sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

### 3/5- 2 Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

### 3/5- 3 Balcons et garde-corps

Les balcons et garde-corps sont traités dans l'esprit des immeubles existants.

Zone rurale : Le BOSC, CHATEAU DORE, La RIVIERE.

simple barre d'appui ou garde corps entre tableaux

Les balcons ou garde-corps saillants sont interdits

Zone urbaine : RIVASSELOU

Les garde-corps sont réalisés en bois ou en métal avec remplissage de matériaux verriers clairs.

Les garde-corps saillants de 20 à 25 cm de la façade, scellés à celle-ci sont autorisés

Ils pourront saillir de la façade sur la travée centrale à tous les niveaux.

## 3/6- Couvertures

### 3/6- 1 Volumes

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles voisins.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises :

- pour des ouvrages annexes
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne)

### 3/6- 2 Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

### 3/6- 3 Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnancement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

Les châssis de toiture, sont autorisés sous les conditions suivantes :

Ils seront encastrés dans le rampant de couverture.

Leur nombre est au maximum de 1 unité par travée de fenêtre

Les dimensions sont réduites

Les dimensions sont réduites, leur proportion définit un rectangle affirmé, placé sur sa longueur dans le

sens du rampant de couverture.

### **3/6- 4 Souches de cheminée**

Les souches de cheminée sont traitées comme les façades de la maison.

Les dispositifs saillants tels que aérateurs, extracteurs, paraboles, sont proscrits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### **3/6- 5 Antennes de télévision**

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble, en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **3/7- Bâtiments et constructions annexes**

### **3/7-1 Généralités**

Leur volume sera le plus simple possible.

Elles seront soit couvertes à deux pentes avec les inclinaisons traditionnelles employées, soit couvertes en appentis avec une inclinaison d'au moins 21°;

Les matériaux employés seront identiques ou en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal. Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera soit traitée dans le même matériau et avec la même finition, soit bardée de bois.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employés pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

### **3/7-2 Garages**

Les adjonctions à usage de garage sont de préférence intégrées au corps du bâtiment principal ou en continuité des murs de clôture.

En cas de double accès la porte est recoupée en deux portes plutôt que traitées d'une seule grande largeur.

### **3/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques**

Les hauteurs de ces clôtures seront dimensionnées pour maintenir la continuité du tissu urbain.

L'aspect des clôtures doit être en harmonie avec la dominante des architectures et clôtures environnantes ;

Le principe de conception de la clôture doit permettre :

- la bonne transition de la clôture avec les clôtures des propriétés voisines
- la relation de la clôture entre le bâtiment principal et ses annexes.

Toute modification ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux accompagnée d'un projet détaillé.

Selon les clôtures avoisinantes, sont admis sur rue :

- les murs en moellons de pierre jointoyés ou "à pierre vue" traités avec soin.
- les murs maçonnés et enduits à la chaux, traités avec couronnement.

En secteur urbain

- les murs bahuts en pierre ou avec couronnement pierre ou béton surmontés d'ouvrages de ferronnerie ou de bois

Sont interdites :

- les clôtures préfabriquées en éléments de ciment
- les imitations de matériaux, tels que fausse pierre ou faux bois
- l'emploi de matériaux de fortune
- les clôtures industrielles

Les clôtures existantes et de qualité sises sur les propriétés bâties doivent être conservées et entretenues selon les préceptes applicables aux immeubles anciens et selon les mêmes critères ( 1/4-2 ravalement, 1/5 percement)

### **3/7-4 Murs d'enclos**

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible .

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

## **3/8- Plantations**

Les éléments repérés au plan comme constituant alignement ou écran végétal remarquables sont à préserver et le cas échéant à renforcer.

Il est imposé de doubler les clôtures grillagées, d'une haie végétale , adaptée selon les secteurs. (essences à dominante champêtre dans le cas du Bosc, de Château Doré et de la Rivière.)

## **■ IV- ESPACES PUBLICS - PAYSAGE**

Les zones ZP décrites ci-après visent à préserver les abords paysagers immédiats des malouinières

La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux, du monument lui-même ainsi que de ceux l'avoisinant directement dans la zone ZH sont liés étroitement à la qualité de l'espace public environnant.

Les points suivants sont à prendre en compte :

### **4/1- Parcellaire**

En cas de découpage parcellaire, de créations de voies publiques ou privées, le découpage respecte les lignes générales du parcellaire ancien.

### **4/2- Réseaux**

Les réseaux PTT, EDF seront réalisés en souterrain.

Les structures lourdes (transformateurs, relais, postes de détente, etc..) et les équipements publics (cabines téléphoniques, etc.) sont intégrés au bâti et à la structure urbaine. Leur intégration architecturale et esthétique est assurée suivant les principes applicables à tous bâtiments de la zone concernée.

Les réseaux de distribution téléphoniques et électriques sont enterrés ou intégrés aux façades des immeubles distribués.

## 4/3- Sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces publics sont conçus en support et en accompagnement des architectures qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces publics
- évoquer les formes urbaines antérieures (alignements par exemple)
- intégrer le mobilier urbain et les plantations.
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Ceux qui sont déposés ainsi que tous les accessoires anciens du paysage urbain (bornes, pavés) peuvent utilement être entreposés sur une aire prévue à cet effet en vue d'une utilisation ultérieure.

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertorié est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

## 4/4- Mobilier urbain

Le mobilier urbain meuble ou de signalisation (panneaux d'informations, poubelles, bancs légers, etc.) ont des scellements au sol réversibles. Les matériaux et structures seront légers. Le design et les couleurs en seront discrets.

Le mobilier tel que cabine, abri, si nécessaire, sera intégré au bâti existant.

## 4/5- Plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers en milieu rural.
- platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain

Les perspectives d'entrée de hameaux ou aux alentours des malouinières seront particulièrement soignées.

La plantation de résineux d'alignement ou en bosquet doit être très réduite. Les coupes à blanc (100%) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

# RÉGLEMENTATION DE LA ZONE ZC

## ■ I- INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPÉRÉES AU PLAN COMME "D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL" (à conserver et à restaurer ou pouvant être conservé ou amélioré)

Les prescriptions sont identiques à celles décrites pour la zone ZH

## ■ II - INTERVENTIONS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### 2/1- Démolitions

Le permis de démolir est obligatoirement requis. La démolition d'immeubles ou de clôtures sans reconstruction pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de l'immeuble) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

Toute démolition portant atteinte à la cohérence du tissu urbain est interdite.

La démolition des bâtiments repérés au plan comme "architecture d'accompagnement" est, à priori, interdite.

### 2/2- Implantations

Sans objet

### 2/3- Volumes/Hauteurs

Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti voisin de bourg ou de hameau.

#### 2/3-1 Modifications

Pour améliorer l'habitabilité des immeubles existants, des transformations pourront être autorisées.

Les surélévations ou extensions sont permises dans la limite des hauteurs et profondeurs précisées ci-dessous.

La hauteur au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants.

Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront être supérieures à celle d'un immeuble de type :

R+1 < à 6,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs LE BOSCH, CHATEAU DORE, LA RIVIERE

R+2 < à 9,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs RIVASSELOU

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit (églises, pylônes, silos, etc...) dont les émergences significatives ou symboliques revêtent un caractère exceptionnel, ne sont pas à retenir pour le calcul des hauteurs d'immeubles nouveaux ou surélévations autorisées.

### **2/3.2 Immeubles à prescriptions particulières**

Les immeubles repérés comme tels sont considérés comme gênants au titre des critères d'appréciation fixés en tête du présent règlement.

La modification du volume pourra être demandée en cas de transformation de l'édifice.

## **2/4- Façades**

### **2/4-1 Généralités**

Le pastiche n'est admis qu'exceptionnellement pour les restitutions et les surélévations autorisées.

Si l'expression architecturale recherche une analogie aux bâtiments traditionnels, les règles générales applicables aux constructions de la zone ZH peuvent utilement servir de recommandations.

### **2/4- 2 Composition**

L'ordonnement des façades, le rythme des percements, les modénatures seront conservés ou, en cas de modification, ils seront traités par référence aux édifices d'intérêt architectural voisins .

Les nouveaux percements sont autorisés dans le cas de modifications projetées permettant un rééquilibrage dans la composition d'une façade.

### **2/4- 3 Ravalement**

Lors de travaux d'entretien ou de restauration, les façades pourront recevoir l'un ou l'autre des traitements suivants :

Façades de moellons apparents rejointoyés au mortier de chaux grasse

Façade enduite au mortier de chaux grasse. ou matériau en ayant l'aspect.

Façades enduite au mortier de chaux grasse ou matériau en ayant l'aspect. et les propriétés et revêtu d'un badigeon de chaux grasse ou matériau en ayant l'aspect. et les propriétés

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine

Les restaurations des éléments hors-oeuvre, des façades latérales ou postérieures, sont assurées dans les mêmes conditions que celles des façades principales.

Toute opération de ravalement fera l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

### **Immeubles de type Villa**

Dans le secteur urbain de RIVASSELOU, sont également repérés les immeubles de type villa urbaine réalisés en maçonnerie de moellons apparents ou en maçonnerie enduite avec encadrements.

Les chaînes d'angle, les encadrements de baie, les modénatures sont réalisés de pierre calcaire ou reconstituée ou de briques

Lors de travaux d'entretien ou de restauration, les façades pourront recevoir l'un ou l'autre des traitements suivants :

Façades de moellons apparents rejointoyés au mortier de chaux grasse

Les Façades seront enduites au mortier de chaux grasse revêtu d'un badigeon de chaux grasse

Les encadrements de baie, modénatures et chaînes d'angle seront soigneusement préservés

## **2/4- 4 Façades commerciales**

Les aménagements commerciaux doivent respecter les structures et ordonnances des immeubles, neufs et anciens, fussent-ils modestes, et se composer avec ces façades. Ils ne peuvent chevaucher plusieurs niveaux. A chaque immeuble, doit correspondre un aménagement spécifique. Il est étudié à partir de la représentation de la façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce chevauchant plusieurs immeubles mitoyens.

Toute solution qui aboutirait à éventrer la façade ou au contraire qui camouflerait des éléments architecturaux repérés comme structurant de l'immeuble concerné est proscrite. Les éléments d'expression de la structure, les détails d'architecture connus ou faisant l'objet d'une découverte en cours de travaux doivent être signalés au service administratif concerné. Leur dégagement ou leur mise en valeur peut être expressément demandé. Il peut être prescrit des sondages préliminaires à tout projet d'aménagement, s'ils se révèlent utiles ou nécessaires. Les devantures sont établies au nu du gros-oeuvre du rez-de-chaussée. Les coffrages rapportés, quel qu'en soit le matériau, ne sont acceptés qu'à concurrence de l'épaisseur raisonnable des éléments de structure. Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable accompagnée d'une présentation d'échantillon pour accord.

Les stores, auvents et bannes mobiles et discrets peuvent être acceptés sous réserve de :

- s'escamoter parfaitement dans un coffrage réduit au minimum et s'intégrant dans l'architecture de la façade.
- choisir une couleur excluant les teintes vives saturées
- de limiter les inscriptions y figurant en nombre et en hauteur.

Les stores fixes créant un obstacle visuel sont proscrits.

## **2/ 4- 5 Enseignes**

Les enseignes et inscriptions publicitaires seront limitées en nombre et en dimension.

## **2/5- Percements**

### **2/5- 1 Ouvertures**

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades proches repérées pour leur qualité.

Les dimensions de référence sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

### **2/5- 2 Menuiseries**

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture excluront les blancs purs et les couleurs vives saturées.

### **2/5- 3 Balcons et garde-corps**

Les balcons et garde-corps sont traités dans l'esprit des immeubles existants.

Zone rurale : Le BOSC, CHATEAU DORE, La RIVIERE.

simple barre d'appui ou garde corps entre tableaux

Les balcons ou garde-corps saillants sont interdits

Zone urbaine : RIVASSELOU

Les garde-corps sont réalisés en bois ou en métal avec remplissage de matériaux verriers clairs.

Les garde-corps saillants de 20 à 25 cm de la façade, scellés à celle-ci sont autorisés

Ils pourront saillir de la façade sur la travée centrale à tous les niveaux.

Le remplacement des éléments manquants de serrurerie se fait suivant modèle de référence quand il existe

(proportions générales, section, mise en oeuvre)

Les matériaux tels que l'aluminium naturel ou le PVC sont interdits.

## 2/6- Couvertures

### 2/6- 1 Volumes

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles voisins.

Les pentes de couverture sont établies entre 40° et 60°.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises :

- pour des ouvrages annexes
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne)

### 2/6- 2 Matériaux

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

### 2/6- 3 Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence .

Ces lucarnes ne devront pas modifier, par leurs proportions ou leur nombre, le gabarit du bâtiment.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

Les châssis de toiture, sont autorisés sous les conditions suivantes :

Ils seront encastrés dans le rampant de couverture.

Leur nombre est au maximum de 1 unité par travée de fenêtre

Les dimensions sont réduites

Les dimensions sont réduites, leur proportion définit un rectangle affirmé, placé sur sa longueur dans le sens du rampant de couverture.

### 2/6- 4 Souches de cheminée

Les souches de cheminée sont maintenues dans leur matériau d'origine et traitées comme les façades de l'immeuble

Les dispositifs saillants tels que aérateurs, extracteurs, paraboles, sont proscrits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### 2/6- 5 Antennes de télévision

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble, en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## 2/7- Bâtiments et constructions annexes

### 2/7-1 Généralités

Les bâtiments et constructions annexes participent à la qualité générale des zones ZC définies.

Les interventions y sont soumises aux mêmes prescriptions que sur les bâtiments principaux de même nature.

Les matériaux employés seront identiques ou en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal. Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera, soit traitée dans le même matériau et avec la même finition, soit bardée de bois.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employés pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

### ***2/7-2 Garages***

La transformation d'une annexe en garage individuel est autorisée, si elle ne bouleverse pas la composition initiale de la façade.

Les portes d'accès sont limitées à la largeur d'une porte cochère.

### ***2/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques***

Toute modification ou création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux accompagnée d'un projet détaillé.

Les clôtures existantes sur les propriétés bâties doivent être conservées et entretenues selon les préceptes applicables aux immeubles de même nature et selon les mêmes critères. (cf 1/4-2 ravalement, 1/5 percement)

En cas de modification les hauteurs de ces clôtures seront dimensionnées pour maintenir la continuité du tissu urbain.

Sont interdites :

- les clôtures préfabriquées en éléments de ciment
- les imitations de matériaux, tels que fausse pierre ou faux bois
- l'emploi de matériaux de fortune
- les clôtures industrielles.,

l'existence de telle clôtures pourra faire l'objet de prescriptions particulières lors de demande de modification.

### ***2/7-4 Murs d'enclos***

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible .

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

## **2/8- Plantations**

Les éléments repérés au plan comme constituant alignement ou écran végétal remarquables sont à préserver et le cas échéant à renforcer.

Il est imposé de doubler les clôtures grillagées, d'une haie végétale , adaptée selon les secteurs. (essences à dominante champêtre dans le cas du Bosc, de Château Doré et de la Rivière.)

## ■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES

### 3/1- Démolitions

sans objet

### 3/2- Implantations

#### *3/2- 1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.*

Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti.

Les immeubles seront édifiés à l'alignement des voies ou des places, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Il pourra être dérogé à un alignement des voies dans les cas suivants :

- pour permettre la restitution de passages anciens ,attestés dans le parcellaire, vers les cœurs d'îlot
- un édifice contigu est déjà construit en recul et mérite d'être mis en valeur en conservant ce même recul pour le nouvel immeuble.
- un ensemble bâti présente une perspective remarquable, ou un édifice contigu présente des détails architecturaux de qualité qui nécessitent, pour en conserver la perception visuelle, un recul de la construction nouvelle.
- l'alignement est déjà matérialisé au plan ou par des ouvrages annexes de qualité tels que des murs de pierre, un porche, un talus planté, une clôture végétale exceptionnelle, etc.. qu'il y a lieu de préserver.

Dans le cas de retraits par rapport à l'alignement, la continuité du bâti est assuré par l'édification d'une clôture en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

#### *3/2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions, immeubles ou clôtures, seront implantés en cohérence avec l'environnement bâti, en fonction des caractéristiques dominantes de la rue, du secteur..

#### *3/2-3 Parcellaire*

En cas de regroupement des parcelles, les volumes construits doivent permettre la lecture du découpage parcellaire primitif.

### 3/3- Volumes/Hauteurs

#### *3/3-1 Gabarits*

Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti voisin de bourg ou de hameau. Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur du rez-de-chaussée est implantée à (+ 0, 33 m) environ du niveau des voies et emprises publiques ou privées.

La hauteur au faitage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants.

Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront être supérieures à celle d'un immeuble de type :

R+1 < à 6,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs LE BOSCH, CHATEAU DORE, LA RIVIERE

R+2 < à 9,00 mètres à l'égout de toit dans les secteurs RIVASSELOU

La profondeur du volume n'excédera pas la valeur moyenne des profondeurs des volumes environnant de même nature.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part et d'autre

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit (églises, pylônes, silos, etc...) dont les émergences significatives ou symboliques revêtent un caractère exceptionnel, ne peuvent être retenus pour le calcul des hauteurs d'immeubles nouveaux .

### **3/3-2 Immeubles exceptionnels**

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit dont les émergences significatives ou symboliques doivent conserver un caractère exceptionnel ne pourront être acceptés que s'ils sont en parfaite adéquation avec les caractéristiques urbanistiques du secteur et s'ils engendrent un paysage cohérent dans le respect de l'histoire, de l'architecture et de l'urbanisme, caractéristique du secteur.

## **3/4- Façades**

### **3/4- 1 Composition**

La composition des façades s'inspirera des rythmes, de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées dans le voisinage.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides

Les percements seront de proportion rectangulaire et verticaux.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux fenêtres jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

### **3/4- 2 Ravalement**

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation, tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

Sont interdits l'emploi de matériaux de fortune ou de médiocre qualité tels que tôle ondulée, carton bitumé, etc. sauf à titre provisoire et justifié par mesure conservatoire .

### **3/4- 3 Façades commerciales**

Les aménagements commerciaux doivent respecter les structures et ordonnances des immeubles, neufs et anciens, fussent-ils modestes, et se composer avec ces façades. Ils ne peuvent chevaucher plusieurs niveaux.

A chaque immeuble, doit correspondre un aménagement spécifique. Il est étudié à partir de la représentation de la façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce chevauchant plusieurs immeubles mitoyens.

Les stores, auvents et bannes mobiles et discrets peuvent être acceptés sous réserve de :

- s'escamoter parfaitement dans un coffrage réduit au minimum et s'intégrant dans l'architecture de la façade.
- choisir une couleur excluant les teintes vives saturées
- de limiter les inscriptions y figurant en nombre et en hauteur.

Les stores fixes créant un obstacle visuel sont proscrits.

### **3/4-4 Enseignes**

Les enseignes et inscriptions publicitaires seront limitées en nombre et en dimension.

## **3/5- Percements**

### **3/5-1 Ouvertures**

Les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements s'inspireront dans leur composition des façades proches repérées pour leur qualité.

Les dimensions de référence sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

### **3/5-2 Menuiseries**

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture excluront les blancs purs et les couleurs vives saturées.

### **3/5-3 Balcons et garde-corps**

Les balcons et garde-corps sont traités dans l'esprit des immeubles existants.

Zone rurale : Le BOSC, CHATEAU DORE, La RIVIERE.

simple barre d'appui ou garde corps entre tableaux

Les balcons ou garde-corps saillants sont déconseillés

Zone urbaine : RIVASSELOU

Les garde-corps sont réalisés en bois ou en métal avec remplissage de matériaux verriers clairs.

Les garde-corps saillants de 20 à 25 cm de la façade, scellés à celle-ci sont autorisés

Ils pourront saillir de la façade sur la travée centrale à tous les niveaux.

## **3/6- Couvertures**

### **3/6-1 Volumes**

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles voisins.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises .:

- pour des ouvrages annexes

- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne)

### **3/6-2 Matériau**

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

### **3/6-3 Lucarnes et châssis de toit**

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnancement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence .

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

Les châssis de toiture, sont autorisés sous les conditions suivantes :

Ils seront encastrés dans le rampant de couverture.

Leur nombre est au maximum de 1 unité par travée de fenêtre

Les dimensions sont réduites

Les dimensions sont réduites, leur proportion définit un rectangle affirmé, placé sur sa longueur dans le sens du rampant de couverture.

### **3/6- 4 Souches de cheminée**

Les souches de cheminée sont traitées comme les façades de la maison.

Les dispositifs saillants tels que aérateurs, extracteurs, paraboles, sont proscrits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### **3/6- 5 Antennes de télévision**

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble, en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **3/7- Bâtiments et constructions annexes**

### **3/7-1 Généralités**

Leur volume sera le plus simple possible.

Elles seront soit couvertes à deux pentes avec les inclinaisons traditionnelles employées, soit couvertes en appentis avec une inclinaison d'au moins 21°;

Les matériaux employés seront identiques ou en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal.

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera soit traitée dans le même matériau et avec la même finition, soit bardée de bois.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employé pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

### **3/7-2 Garages**

Les adjonctions à usage de garage sont de préférence intégrées au corps du bâtiment principal ou en continuité des murs de clôture.

En cas de double accès la porte est recoupée en deux portes plutôt que traitées d'une seule grande largeur.

### **3/7-3 Clôtures sur les voies et emprises publiques**

Les hauteurs de ces clôtures seront dimensionnées pour maintenir la continuité du tissu urbain.

L'aspect des clôtures doit être en harmonie avec la dominante des architectures et clôtures environnantes ;

Le principes de conception de la clôture doit permettre :

- la bonne transition de la clôture avec les clôtures des propriétés voisine
- la relation de la clôture entre le bâtiment principal et ses annexes.

Toute création de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux accompagnée d'un projet détaillé.

Selon les clôtures avoisinantes, sont admis sur rue :

- les murs en moellons de pierre jointoyés ou " à pierre vue" traitées avec soin.
- les murs maçonnés et enduits à la chaux, traités avec couronnement.

En secteur urbain

- les murs bahuts surmontés d'ouvrages de ferronnerie ou de bois

Sont interdites :

- les clôtures préfabriquées en éléments de ciment
- les imitations de matériaux, tels que fausse pierre ou faux bois
- l'emploi de matériaux de fortune
- les clôtures industrielles,

Les clôtures existantes et de qualité sises sur les propriétés bâties doivent être conservées et entretenues selon les préceptes applicables aux immeubles anciens et selon les mêmes critères ( 1/4-2 ravalement, 1/5 percement)

### 3/7-4 Murs d'enclos

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible.

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

## 3/8- Plantations

Les éléments repérés au plan comme constituant alignement ou écran végétal remarquables sont à préserver et le cas échéant à renforcer.

Il est imposé de doubler les clôtures grillagées, d'une haie végétale, adaptée selon les secteurs.

(essences à dominante champêtre dans le cas du Bosc, de Château Doré et de la Rivière.)

## ■ IV - CONSTRUCTION NEUVE A CARACTERE CONTEMPORAIN AFFIRME

La construction en milieu ancien n'est pas incompatible avec la création architecturale contemporaine. Tout projet architectural fera l'objet d'une notice circonstanciée montrant comment il s'appuie sur l'analyse particulière du site et justifiant ses choix au regard des différents points abordés par le règlement pour la construction neuve .

Tout projet sera soumis à l'accord conjoint du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, et répondra aux règles suivantes

### 4/1- Volumétrie

De manière générale, les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie d'échelle avec le bâti voisin, de façon à préserver la silhouette générale des rues, places et hameaux.

Les architectures monumentales, éléments d'architecture hors gabarit (églises, pylônes, silos, etc ...) dont les émergences significatives ou symboliques doivent conserver leur caractère exceptionnel, ne sont pas à retenir pour le calcul des hauteurs d'immeubles nouveaux .

La monumentalité d'immeubles nouveaux ne pourra être acceptée que si elle est en parfaite adéquation avec les caractéristiques urbanistiques du secteur et si elle engendre un paysage cohérent dans le respect de l'histoire, de l'architecture et de l'urbanisme, caractéristique du secteur.

Dans le cadre d'un regroupement de parcelles préalablement construites, la volumétrie de l'ensemble créé doit laisser apparaître l'échelle du découpage parcellaire primitif.

## 4/2- Elévations

Elles seront traitées de manière à respecter les principes de construction, les rythmes, les rapports entre les pleins et les vides de l'architecture voisine des hameaux ou des rues.

Si des baies ou ensembles vitrés se développent sur plusieurs niveaux, ils seront recoupés par des éléments menuisés permettant de maintenir une lecture claire des niveaux de la construction, en relation d'échelle avec le bâti voisin.

L'épiderme sera mat, les menuiseries si elles sont colorées éviteront tout caractère de brillance.

## 4/3- Couvertures

Le mode de couverture employé s'attachera à affirmer les lignes d'égoût et de faitage en continuité de celles des constructions voisines.

Les matériaux devront permettre de différencier clairement la façade de la couverture

## 4/4- Constructions annexes

Leurs volumes seront le plus simple possible et en harmonie d'aspect et de teinte avec ceux du bâtiment principal.

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade sera traitée dans le même matériau et avec la même finition.

Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades seront traitées dans un des matériaux employés pour les constructions principales (pierre, enduit, bardage de bois)

Tout matériau précaire est proscrit.

# ■ IV- ESPACES PUBLICS - PLANTATIONS

Les zones ZP décrites ci-après visent à préserver les abords paysagers immédiats des malouinières

La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux, du monument lui-même ainsi que de ceux l'avoisinant directement dans la zone ZC sont liés étroitement à la qualité de l'espace public environnant.

Les points suivants sont à prendre en compte :

## 5/1- Parcellaire

En cas de découpage parcellaire, de créations de voies publiques ou privées, le découpage respecte les lignes générales du parcellaire ancien.

## 5/2- Réseaux

Les structures lourdes (transformateurs, relais, postes de détente, etc..) et, les équipements publics (cabines téléphoniques, coffrets de comptage etc.) sont intégrés au bâti et à la structure urbaine.

### 5/3- Sols, mobilier urbain

Les traitements qualitatifs des sols des espaces publics sont conçus en support et en accompagnement des architectures qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces publics
- évoquer éventuellement les formes urbaines antérieures (alignements par exemple)
- intégrer le mobilier urbain et les plantations.
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertorié est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

Mobilier urbain : Les produits préfabriqués (jardinières, bornes, etc..) seront employés avec modération. Ils ne devront pas créer d'écran masquant les constructions environnantes de qualité ou les perspectives remarquables. Les matériaux et structures seront légers. Le design et les couleurs en seront discrets.

### 5/4- Plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers en milieu rural.
- platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain

Les perspectives d'entrée de hameaux ou aux alentours des malouinières seront particulièrement soignées.

La plantation de résineux d'alignement ou en bosquet doit être très réduite. Les coupes à blanc (100%) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

# RÉGLEMENTATION DE LA ZONE ZP

## ■ I- INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPÉRÉES AU PLAN COMME "D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL"

Les prescriptions sont identiques à celles décrites pour la Zone ZH.

## ■ II- INTERVENTIONS SUR AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les prescriptions sont identiques à celles décrites pour la Zone ZH.

## ■ III - CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves sont interdites sauf en cas de reconstruction suite à sinistre.  
Les adjonctions même mineures sont interdites.

## ■ IV - ESPACES PUBLICS / PAYSAGE

La Zone de Protection Paysagère Rapprochée ZP concerne les abords immédiats des malouinières (enclos, jardins, raine d'accès, terrasses) avec lesquelles les malouinières s'inscrivent comme un tout conçu et dessiné dans le paysage (objet architectural et son prolongement paysager formant écran)

La Zone ZP vise à la mise en valeur des lieux, au maintien des axes de perspectives ou des particularités de l'aménagement paysager.

par une gestion et protection stricte des éléments paysagers existants ou à recréer, portant sur les points suivants :

## 4/1- Parcellaire

Le découpage parcellaire est interdit.

La création de voies publiques ou privées nouvelles est interdite.

La modification, l'élargissement de voies existantes sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces modifications devront démontrer leur compatibilité avec l'histoire, l'urbanisme et le paysage du lieu concerné.

## 4/2- Réseaux

Les structures lourdes (transformateurs, relais, postes de détente, etc..) et dans la mesure du possible, les équipements publics (cabines téléphoniques, coffrets de comptage etc.) sont intégrés au bâti et à la structure urbaine.

Les réseaux de distribution téléphoniques et électriques sont enterrés ou intégrés, quand cela n'est pas possible, aux façades des immeubles distribués.

## 4/3- Sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces publics sont conçus en support et en accompagnement des architectures qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces publics
- évoquer éventuellement les formes urbaines antérieures (alignements par exemple)
- intégrer le mobilier urbain et les plantations.
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertorié est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

## 4/4- Mobilier urbain

L'implantation de mobilier urbain n'est pas autorisée.

Le mobilier urbain meuble ou de signalisation (panneaux d'informations, poubelles, bancs légers, etc.) ont des scellements au sol réversibles. Les matériaux et structures seront légers. Le design et les couleurs en seront discrets.

## 4/5- Clôtures

### 4/5-1 Murs d'enclos

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible .

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour

préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

#### ***4/5-2 Clôtures sur les voies et emprises publiques***

La clôture des terrains en alignement sur rue est exigée.

En cas d'aménagement d'espace public, la clôture peut être élevée en retrait de cet alignement sous réserve de suivre les limites latérales du terrain jusqu'à l'alignement.

Cette clôture sera :

- soit constituée de tout ou partie du bâtiment situé sur l'alignement
- soit constituée d'une clôture autonome.

Elle sera construite avec des matériaux et couleurs en rapport avec les façades ou constituées de plantations continues. Si un grillage double cette plantation, celui-ci sera placé en face interne au terrain privatif.

## **4/6- Plantations - Paysage**

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude détaillée. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers, etc... en milieu rural.
- platanes, marronniers, tilleuls, etc... en milieu urbain

Les perspectives d'entrée de hameaux ou aux alentours des malouinières seront particulièrement soignées. Les alignements d'arbre seront privilégiés.

La plantation de résineux d'alignement ou en bosquet doit être très réduite. Les coupes à blanc (100%) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

#### ***4/6-1 Plantations existantes***

La conservation des plantations existantes (rabines, écrans végétaux, etc...) ou leur remplacement par des plantations en nombre et de qualité équivalents est exigée. Il en va de même pour les talus plantés.

# RÉGLEMENTATION DES ZONES ZP1

## ■ I- INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPÉRÉES AU PLAN COMME "D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL"

Les prescriptions sont identiques à celles décrites pour la zone ZH

## ■ II INTERVENTIONS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS EXIS- TANTES

Les prescriptions sont identiques à celles décrites pour la zone ZH

## ■ III CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves à usage d'habitat sont interdites sauf en cas de reconstruction suite à sinistre ou d'adjonctions mineures liées à l'apport d'éléments de confort à l'habitat existant.  
Elles sont alors régies par les règles correspondantes de la zone ZH.

Dans les secteurs de LE BOSQ, CHATEAU DORE, LA RIVIERE,  
les constructions neuves nécessaires à la pérennité de l'exploitation agricole en site et à vocation stricte agricole sont autorisées.  
Elles sont alors régies par les règles correspondantes de la zone ZH, §3.7 ANNEXES.

## ■ IV- ESPACES PUBLICS

La Zone Paysagère d'Espace Végétal à Préserver ou à Planter accompagne et complète la Zone de Protection Paysagère rapprochée ; l'ensemble des deux Zones, constitue un secteur cohérent pour la préservation et la mise en valeur du site particulier de chaque malouinière.  
Pour les malouinières rurales, il s'agit de préserver la lisibilité de l'ensemble malouinière-enclos et de l'ins-

cription des axes et perspectives dans le paysage.

Pour Rivasselou, il s'agit de sauvegarder les restes de l'ancienne rive plantée des marais de Saint-Malo.

Par une gestion et protection stricte des éléments paysagers existants ou à recréer portant sur les points suivants:

## 4/1- Parcellaire

Le découpage parcellaire est soumis à autorisation.

La création de voies publiques ou privées nouvelles est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La modification, l'élargissement de voies existantes sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces modifications devront démontrer leur compatibilité avec l'histoire, l'urbanisme et le paysage du lieu concerné.

Cette possibilité de voie publique intéresse tout particulièrement le secteur de Croix Chemin et de la Buzardière où sont possibles de tels travaux.

## 4/2- Réseaux

Les structures lourdes (transformateurs, relais, postes de détente, etc..) et dans la mesure du possible, les équipements publics (cabines téléphoniques, etc.) sont intégrés au bâti et à la structure urbaine.

Les réseaux de distribution téléphoniques et électriques sont enterrés ou intégrés, quand cela est possible, aux façades des immeubles distribués.

## 4/3- Sols, mobilier urbain

Les traitements qualitatifs des sols des espaces publics sont conçus en support et en accompagnement des architectures qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

## 4/4- Mobilier urbain

Mobilier urbain : Les produits préfabriqués (jardinières, bornes, etc..) seront employés avec modération.

Le mobilier urbain meuble (panneaux d'informations, poubelles, bancs légers, etc.) ont des scellements au sol réversibles. Les matériaux et structures seront légers. Le design et les couleurs en seront discrets.

## 4/5- Clôtures

### 4/5-1 Murs d'enclos

Le paysage environnant des malouinières est marqué profondément par la présence des murets d'enclos délimitant les anciennes propriétés.

Ces murs seront préservés et restaurés chaque fois que cela est possible .

Dans le cas contraire, la reconstruction pourra être imposée (maintien des hauteurs et épaisseur) pour préserver la lisibilité de l'enclos depuis l'espace public.

#### ***4/5-2 Clôtures sur les voies et emprises publiques***

La clôture des terrains en alignement sur rue est exigée.

En cas d'aménagement d'espace public, la clôture peut être élevée en retrait de cet alignement sous réserve de suivre les limites latérales du terrain jusqu'à l'alignement.

Cette clôture sera :

- soit constituée de tout ou partie du bâtiment situé sur l'alignement
- soit constituée d'une clôture autonome.

Elle sera construite avec des matériaux et couleurs en rapport avec les façades ou constituées de plantations continues. Si un grillage double cette plantation, celui-ci sera placé en face interne au terrain privatif.

### **4/6- Paysage - Plantations**

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude détaillée. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers, etc... en milieu rural.
- platanes, marronniers, tilleuls, etc... en milieu urbain

Les perspectives d'entrée de hameaux ou aux alentours des malouinières seront particulièrement soignées. Les alignements d'arbre seront privilégiés.

La plantation de résineux d'alignement ou en bosquet doit être très réduite. Les coupes à blanc (100%) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

#### ***4/6-1 Plantations existantes***

La conservation des plantations existantes (rabines, écrans végétaux, etc) ou leur remplacement par des plantations en nombre et de qualité équivalents est exigée. Il en va de même pour les talus plantés.