

**TITRE III - CHAPITRE 3**

**SECTEURS Pb et Pbh**

Le secteur Pb correspond à la zone d'extension récente et future en extension du bourg ancien. Il comprend un sous-secteur PBh où la hauteur est limitée à un RDC.

Sont concernées par les règles applicables ci-dessous

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications des immeubles non protégés au titre de la Z.P.A.U.P.

**3 - 2 - 1 - Caractéristique des terrains :**

<b>REGLEMENT</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
Le découpage parcellaire doit permettre de maintenir ou ne doit pas dénaturer les caractéristiques des types architecturaux environnants c'est à dire suivant le type traditionnel rural, ou pavillonnaire mais dans l'esprit du bourg ancien.	

**3 - 2 - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

<b>REGLEMENT</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement,</li> <li>- soit dans le prolongement des murs de clôture,</li> <li>- soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Le retrait est de 8 m maximum.</p> <p>En cas de nécessité (opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.</p> <p>Un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle (dans ce cas, le retrait sera de 15 m maximum).</p>	

**3-2-3 - Hauteur des constructions :**

<b>REGLEMENT</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments sont limités en hauteur à un étage.</li> <li>- Peuvent être autorisés les dépassements à ces dispositions qui ne concernent que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes, sans dépassement des hauteurs de ces constructions existantes et pour des raisons d'ordonnement architectural.</li> <li>- Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur PBh :</b></p> <p>La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à rez-de-chaussée plus combles.</p>	

**3-2-4 - Aspect des constructions**

<b>REGLEMENT</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p><b>a) Insertion dans l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.</li> <li>- Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.</li> </ul> <p><b>b) Aspect des structures porteuses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,</li> <li>- les maçonneries de parpaings enduits (enduits à base de chaux de préférence ou produits d'aspect similaire),</li> <li>- les bardages bois, sur une surface de 30 % maximum.</li> </ul> <p><b>c) Volumétrie</b></p> <p>Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.</p> <p><b>d) Les couvertures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments doivent avoir des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 45° minimum. Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés.</li> <li>- Les toitures doivent être constituées en ardoise naturelle, en pose classique orthogonale, ou de matériaux d'aspect similaire.</li> <li>- Les chiens assis sont interdits</li> </ul> <p>Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.</p> <p><b>Cheminiées :</b></p> <p>Les souches de cheminée doivent être d'aspect enduit, de ton pierre.</p>	<p><i>Toute intervention sur le bâti existant non protégé doit prendre en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</i></p>



<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>e) <b>Façades :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement des façades des constructions nouvelles doit respecter le principe de proportion des percements (plus hauts que larges) ainsi que la position des menuiseries (disposées en « feuillure »).</li> <li>- Les façades en maçonneries doivent pouvoir faire appel à la pierre (en parements et pour les encadrements, ou des enduits) ; plus généralement, 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.</li> <li>- L'aspect des enduits doit être lisse.</li> <li>- 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, métalliques ou en bois.</li> </ul> <p><b>f) Menuiseries extérieures</b></p> <p>Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les contrevents doivent être peints dans les tons de blanc cassé, gris pâle, vert pastel.</li> <li>- Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.</li> <li>- La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.</li> </ul> <p>Dans le cas de menuiseries en PVC, les profils doivent être similaires à ceux des menuiseries traditionnelles. Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garage) doivent être de teinte claire blanc ou gris pâle.</p>	<p><b>RECOMMANDATIONS</b></p> <p>Toute intervention sur les façades et couvertures (modification des percements, réfection des couvertures, ravalement ou remise en peinture des façades, réfection et remise en peinture des menuiseries) devra être conçue en harmonie avec le bâti ancien existant en se rapprochant le plus possible de ses caractéristiques.</p> <p>Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes.</p> <p>Il est recommandé pour le choix des couleurs de se référer à la palette des couleurs et peintures définie par le nuancier de Maine et Loire.</p>
---	--

**3-2-5 - Clôtures**

<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.</p> <p>Les clôtures sur rue doivent être de type urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit réalisées par des murs pleins et enduits, sur toute hauteur,</li> <li>- soit réalisées par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,80 pour une partie pleine, et surmontés de grilles,</li> <li>- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).</li> </ul> <p>Les clôtures doivent être de 2,20 m de hauteur maximum.</p> <p>Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.</p> <p>Pour les clôtures sur limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit réalisées par des murs pleins et enduits, sur toute hauteur,</li> <li>- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).</li> <li>- Soit par des murs enduits</li> </ul>	<p><b>RECOMMANDATIONS</b></p> <p>Concernant les murs ruinés, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants</li> <li>• le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).</li> </ul> <p>Cette haie peut être doublée d'un grillage vert.</p> <p>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.</p>
---	---

**3-2-5 - Plantations**

<p><b>REGLEMENT</b></p>	<p><b>RECOMMANDATIONS</b></p>
	<p>Dans le secteur PBh, un projet d'aménagement paysager, de plantations, cohérent doit accompagner toute opération d'urbanisation afin d'assurer l'intégration du bâti dans le site.</p>