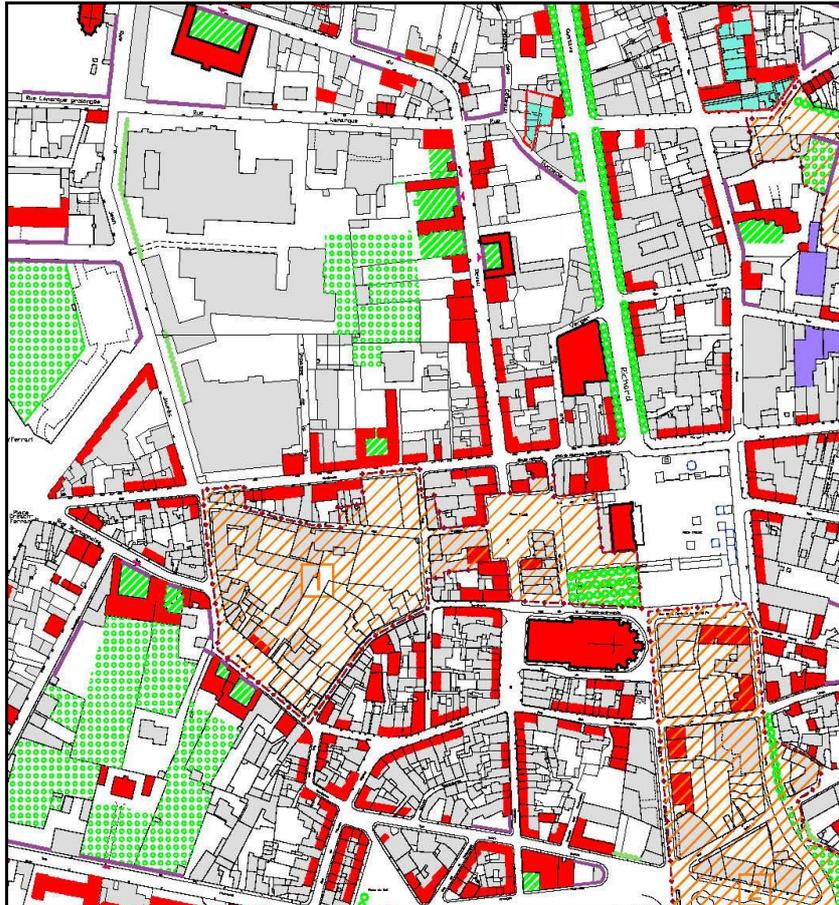


DÉPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
C O M M U N E D E C H O L E T

Z . P . P . A . U . P .
devenue S . P . R .



2 - REGLEMENT

Avril 2005

VILLE DE CHOLET ET COMMUNE ASSOCIÉE DU PUY SAINT BONNET
DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) créée par arrêté préfectoral du 9 mai 2005, instituée de plein droit Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) par la loi LCAP du 7 juillet 2016.

- Modification n°1 approuvée le 10 juillet 2023

SOMMAIRE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| 1.1 | Législation..... | 3 |
| 1.2 | Contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France..... | 3 |
| 1.3 | Permis de démolir & autorisations d'urbanisme..... | 3 |
| 1.4 | Eléments du patrimoine figurant au plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P..... | 4 |
| 1.4.1 | Constructions protégées..... | 4 |
| 1.4.2 | Constructions d'accompagnement..... | 4 |
| 1.4.3 | Constructions non protégées..... | 4 |
| 1.4.4 | Constructions à caractère industriel protégées ou d'accompagnement..... | 5 |
| 1.4.5 | Murs et clôtures à conserver..... | 5 |
| 1.4.6 | Limite à reconstituer..... | 5 |
| 1.4.7 | Eléments ponctuels (puits, calvaires, monuments commémoratifs) à conserver..... | 5 |
| 1.5 | Espaces non constructibles..... | 5 |
| 1.5.1 | Espaces de dégagement visuel..... | 5 |
| 1.5.2 | Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer..... | 5 |
| 1.5.3 | Alignement d'arbres à conserver ou à créer..... | 6 |
| 1.6 | Présentation des dossiers de permis de démolir, de construire et des autorisations de travaux | 6 |
| 1.7 | Publicités - Enseignes..... | 6 |
| 1.8 | Patrimoine archéologique..... | 6 |
| 1.9 | Z.P.P.A.U.P. ET P.L.U..... | 7 |
| 1.10 | Champ d'application..... | 7 |
| 1.11 | Cas particuliers des sites & monuments classés et inscrits..... | 7 |
| 1.12 | Possibilités d'adaptation..... | 7 |
| | PRESCRIPTIONS PAR SOUS-ZONES DE PROTECTION..... | 8 |
| 2 | Z.P.U. – SOUS-ZONE DE PROTECTION À CARACTÈRE URBAIN : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES..... | 9 |
| 2.1 | Caractère et localisation..... | 9 |
| 2.2 | Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales..... | 9 |
| 2.3 | Accès et voirie publics ou privés..... | 9 |
| 2.4 | Implantation par rapport aux voies..... | 9 |
| 2.5 | Implantation par rapport aux limites séparatives..... | 10 |
| 2.6 | Hauteur des constructions..... | 12 |
| 2.7 | Aspect extérieur..... | 12 |
| 2.8 | Stationnement des véhicules..... | 22 |
| 2.9 | Espaces libres et plantations..... | 22 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3 | Z.P.T. – SOUS-ZONE DE PROTECTION DES MAISONS DE TISSERANDS : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES..... | 23 |
| 3.1 | Caractère et localisation..... | 23 |
| 3.2 | Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales..... | 23 |
| 3.3 | Accès et voirie publics ou privés..... | 23 |
| 3.4 | Implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions..... | 23 |
| 3.5 | Aspect extérieur..... | 23 |
| 3.6 | Stationnement des véhicules..... | 27 |
| 3.7 | Espaces libres et plantations..... | 27 |
| 4 | Z.P.N. – SOUS-ZONE DE PROTECTION À CARACTÈRE NATUREL, AGRICOLE OU DE LOISIR : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES..... | 28 |
| 4.1 | Caractère et localisation..... | 28 |
| 4.2 | Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales..... | 28 |
| 4.3 | Accès et voirie publics ou privés..... | 28 |
| 4.4 | Implantation par rapport aux voies et Implantation par rapport aux limites séparatives..... | 28 |
| 4.5 | Hauteur des constructions..... | 29 |
| 4.6 | Aspect extérieur..... | 29 |
| 4.7 | Stationnement des véhicules..... | 29 |
| 4.8 | Espaces cultivés, parcs et espaces naturels..... | 29 |
| 5 | SOUS-ZONES À RESTRUCTURER..... | 31 |
| 5.1 | La sous- zone Rougé/Sardinerie..... | 31 |
| 5.2 | La sous-zone de l'Hôtel de Ville..... | 37 |
| 5.3 | La sous-zone Bords de Moine..... | 41 |
| 5.4 | La sous-zone de l'usine à gaz..... | 44 |
| 5.5 | La sous-zone de la Demi-Lune..... | 47 |
| 5.6 | La sous-zone du parking de Mondement..... | 50 |
| 5.7 | La sous-zone de la Godinière..... | 53 |

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Législation

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la législation concernant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- l'article L621-1 et suivants du Code du Patrimoine (ancienne loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques) ;
- les articles L642-1 et suivants du Code du Patrimoine (ancienne loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, et ses décrets d'application précisés par la circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985 : "La Z.P.P.A.U.P est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine, négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques ») ;
- l'article L350-1 du Code de l'Environnement (loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 qui étend la notion de protection à celle des paysages (Z.P.P.A.U.P.)) ;
- les articles L531-1 et suivants du Code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- les articles L521-1 et suivants du Code du Patrimoine relatifs à l'archéologie préventive et ses décrets d'application ;
- les articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les sites ;
- les articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

1.2 Contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des Bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme (circulaire n° 85.45 du 1 juillet 1985).

En application de l'article L642-3 du Code du Patrimoine, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France concerne tous « les travaux de construction, de démolition, déboisement, de transformation, et de modification de l'aspect extérieur des immeubles », sur la totalité des surfaces incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., à l'exception du site classé, qui reste de la compétence du ministre chargé des sites ou du préfet du département, d'une part, et des immeubles classés parmi les Monuments Historiques ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques, d'autre part.

1.3 Permis de démolir & autorisations d'urbanisme

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.) contenus dans la zone de protection.

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire du patrimoine figurant sur le "plan réglementaire" et de l'analyse du patrimoine architectural contenue dans le "rapport de présentation".

1.4 Éléments du patrimoine figurant au plan réglementaire de la Z.P.P.A.U.P.

Les protections figurant au plan réglementaire sont issues d'une enquête réalisée en 2003. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction peuvent subsister ; dans ce cas, le statut de la construction concernée sera précisé par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, au vu de l'analyse typologique figurant dans le rapport de présentation.

1.4.1 Constructions protégées

Il s'agit des constructions repérées sur le "plan réglementaire" comme représentatives d'une des typologies décrites dans le "rapport de présentation". Elles ne peuvent pas être démolies. Elles doivent être soigneusement restaurées et, si nécessaire, rétablies dans leur état d'origine.

Elles pourront, cependant, recevoir des modifications mineures, sous réserve que celles-ci n'altèrent pas leur homogénéité architecturale et restent cohérentes avec les dispositions décrites dans le "rapport de présentation" (Analyse du patrimoine architectural). Lorsque la légende de «construction protégée» ne porte que sur la façade sur rue, des modifications plus importantes voire une reconstruction pourront être admises sur la façade arrière.

Si ces constructions sont trop dégradées pour être restaurées, il devra être envisagé une reconstruction reprenant l'architecture du bâtiment d'origine réintégrant le plus possible les éléments de la construction d'origine.

1.4.2 Constructions d'accompagnement

Ces constructions constituent le complément architectural et urbain des constructions protégées ; ce sont, soient des constructions qui auraient pu être protégées mais dont l'aspect a été dénaturé à l'occasion de travaux antérieurs, soient des constructions dont l'intérêt architectural est plus faible.

Ces constructions doivent se prolonger dans le temps. Des modifications de façade pourront être admises si elles restent cohérentes avec les dispositions décrites dans le rapport de présentation. Des extensions ou reconstructions pourront être acceptées sur les façades secondaires (en général, les façades arrière).

Les constructions qui ne comportent qu'un seul niveau pourront éventuellement être surélevées si elles jouxtent une construction de hauteur supérieure.

Un permis de démolir pourra exceptionnellement être accepté si la démolition ne perturbe pas la logique urbaine et si des garanties sont données sur la qualité du projet destiné à remplacer le bâtiment démolit, en particulier dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

1.4.3 Constructions non protégées

Il s'agit de constructions sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégées. Il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XXème siècle, trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine. L'autorisation de démolir pourra être accordée, sous réserve d'un complément d'information portant en particulier sur l'intérieur et sur les façades arrière et sous réserve que la démolition n'entraîne pas la création d'une situation urbaine dévalorisant l'environnement bâti et naturel (c'est ainsi par exemple que l'autorisation de démolir ne pourra être acceptée que si un projet de construction est mis en œuvre aussitôt).

1.4.4 Constructions à caractère industriel protégées ou d'accompagnement

Cette légende désigne les bâtiments ou partie de bâtiment qui témoignent de l'histoire industrielle de la ville. Ces constructions sont devenues rares et méritent une attention particulière. Les programmes de reconversion devront être adaptés à la nature des constructions. Comme les autres constructions, elles sont notées «protégées ou d'accompagnement», et suivent les mêmes règles.

1.4.5 Murs et clôtures à conserver

L'inventaire du patrimoine a permis d'identifier les murs de clôture et les grilles qui contribuent à la continuité des ensembles bâtis ou à leur mise en valeur. L'objectif est de les conserver : ils ne peuvent donc pas être démolis, sauf s'il s'agit de créer un nouveau portail ou une construction à l'alignement. S'ils sont en mauvais état, ils peuvent être reconstruits avec les mêmes pierres que celles d'origine et les mêmes ferronneries. En aucun cas, ils ne peuvent laisser la place à un vide qui constituerait une interruption de la continuité du paysage.

Les murs situés à l'intérieur des terrains (en général non repérés sur le plan) doivent être maintenus dans les mêmes conditions.

1.4.6 Limite à reconstituer

Cette légende désigne les façades de parcelle ouverte sur toute leur longueur. Elles constituent des ruptures d'alignement qui doivent être refermées par une clôture ou une construction à l'alignement, réalisée selon les prescriptions de la sous-zone correspondante (articles : implantation par rapport aux voies, aspect extérieur, clôtures).

1.4.7 Eléments ponctuels (puits, calvaires, monuments commémoratifs) à conserver

Ces éléments devront être maintenus en place ou exceptionnellement démontés et réemployés à proximité de leur première implantation s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement. D'autres éléments de ce type peuvent exister à l'intérieur des propriétés (puits), ils devront également être protégés dans les mêmes conditions.

1.5 Espaces non constructibles

1.5.1 Espaces de dégagement visuel

Cette légende concerne des surfaces qui doivent rester libres de constructions et de boisements trop denses. Elle identifie principalement les espaces de cour et jardins à maintenir en avant des belles façades des constructions protégées ; ces surfaces peuvent être sablées, dallées, pavées ou plantées. Les boisements denses ou constructions y sont interdits, à l'exception des annexes et extensions des constructions autorisées dans l'unité foncière antérieurement à la date d'approbation du SPR sous réserve qu'ils ne masquent pas la composition architecturale de la façade ou une vue sur une composition paysagère remarquable.

1.5.2 Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer

Cette légende identifie les principales masses boisées ainsi que les parcs publics ou privés qui aèrent le paysage du centre-ville ou participent à la qualité des paysages naturels et agricoles. Ces espaces doivent être maintenus en plantations, les boisements doivent être soigneusement entretenus ou si nécessaire reconstitués.

Les constructions y sont interdites à l'exception des annexes et extensions de constructions autorisées dans l'unité foncière avant l'approbation du SPR et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire. Un éloignement des annexes pourra être autorisé si les contraintes du lieu l'impose (proximité d'arbres ou façades remarquables, respect du mode de composition des parcs, etc...).

La plupart des parcs ou grands jardins ont été plantés dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle selon un mode de composition et avec des essences caractéristiques de cette époque (voir rapport de présentation) qui doivent servir de références pour les travaux d'entretien ou de renouvellement.

1.5.3 Alignement d'arbres à conserver ou à créer

Les alignements d'arbres existants devront être soigneusement entretenus et si nécessaire remplacés par des plantations de même type. Pour les alignements à créer, il s'agit d'une indication de principe qui devra être adaptée et précisée dans le cadre d'un projet d'aménagement. Les alignements figurant en pointillé indiquent que d'autres solutions peuvent être envisagées en fonction du programme de constructions.

1.6 Présentation des dossiers de permis de démolir, de construire et des autorisations de travaux

En plus des pièces usuelles, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôture et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, les photos des constructions et des murs qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce qu'il soit conservé des traces de ces constructions ; il en sera de même pour les arbres susceptibles d'être abattus.

Au cours de l'instruction du permis de démolir, le Maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander au pétitionnaire de visiter le bâtiment concerné pour complément d'information.

1.7 Publicités - Enseignes

Le titre VIII du Code de l'Environnement (ancienne loi du 29 décembre 1979), relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article L581-4, toute publicité dans les sites classés ou inscrits, et dans son article L581-8, toute publicité à l'intérieur des périmètres de la Z.P.P.A.U.P.

Toutefois, conformément à cet article (L581-8 du Code de l'Environnement), il peut être dérogé à cette règle par l'institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte élaborée sous la conduite du maire parallèlement à la mise en place de la Z.P.P.A.U.P.. Dans ce cas, et en vertu de l'article L581-9, elle doit "satisfaire, notamment en matière d'emplacements, de surface, de hauteur et d'entretien," à des prescriptions fixées par le décret du 24 février 1982, qui précise également "les conditions d'utilisation comme supports publicitaires du mobilier urbain installé sur le domaine public".

Les enseignes sont soumises à l'autorisation du maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans l'article 8 du décret n°82-211 du 24 février 1982.

1.8 Patrimoine archéologique

Dans ce domaine, la Z.P.P.A.U.P. n'apporte pas de modification, les textes en vigueur continuent à s'appliquer, notamment :

- L'article R 123-18 (1,2 d) du Code de l'Urbanisme qui permet un classement en zone N au P.L.U. de certains sites dont l'importance justifie une protection dans leur état actuel ;
- le livre V du Code du Patrimoine concernant l'archéologie, et plus particulièrement au Titre III sur l'Archéologie préventive, qui a pour objet « d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. » et stipule en particulier :
 - Chapitre 3 : découvertes fortuites
 - Article L.531-14 Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. [...]
 - Article L.531-15 [...] Pendant (le temps des fouilles), les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Cette législation s'applique non seulement à la Z.P.P.A.U.P. mais aussi à tout le territoire de la Commune.

1.9 Z.P.P.A.U.P. ET P.L.U.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont en vertu de l'article L642-2 du Code du Patrimoine (ancienne loi du 7 janvier 1983), annexées au P.L.U. selon les conditions prévues à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Elles complètent et précisent celles du P.L.U., notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

La circulaire « Z.P.P.A.U.P. » du Ministère de la Culture et de la DRAC – 2002, précise que « les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. ne doivent pas être fondues dans le règlement du P.L.U. ; ces deux documents gardent leur propre autonomie. Néanmoins pour des raisons de cohérence de gestion du territoire, les deux documents, outre qu'ils doivent être compatibles, doivent s'articuler parfaitement. »

1.10 Champ d'application

Les limites de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont définies sur le "plan réglementaire".

1.11 Cas particuliers des sites & monuments classés et inscrits

Les sites classés selon la loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire selon la loi du 31 Décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.P..

Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste suit, ainsi qu'à tout édifice dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction de ce document.

Liste des monuments actuellement protégés :

- Église Notre-Dame
- Église du Sacré-Cœur
- Tour dite du grenier à sel
- Menhir de la pierre plate
- Menhir de la garde.

Le livret « Z.P.P.A.U.P. » du Ministère de la Culture et de la DRAC (2002) précise les effets de la Z.P.P.A.U.P. sur les Monuments et zones déjà protégées, en application de la circulaire n°85-45 du 1er juillet 1985 Titre IV :

La création d'une Z.P.P.A.U.P. est sans incidence sur la gestion même des immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux. En revanche, ils n'engendrent plus de périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, que ce périmètre soit totalement inclus dans la zone ou qu'il soit partiellement exclu.

1.12 Possibilités d'adaptation

En cas de découverte fortuite ou en cas d'opération de mise en valeur ou de restructuration urbaine, l'autorité qui délivre les autorisations de travaux après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France peut formuler des prescriptions nouvelles sous réserve que celles-ci contribuent à améliorer le projet, si les prescriptions actuelles de la Z.P.P.A.U.P. se révélaient inadaptées.

PRESCRIPTIONS PAR SOUS-ZONES DE PROTECTION

La Z.P.P.A.U.P. de Cholet est divisée en sous-zones présentant des caractères particuliers :

- **ZPU : Sous-zone de protection à caractère urbain**

Cette sous-zone est déjà pratiquement entièrement construite, il s'agit d'en gérer l'évolution au coup par coup sans compromettre l'homogénéité de l'ensemble.

Pour les nouvelles constructions, les règles d'implantation et de hauteur sont fixées en fonction de la réalité actuelle du tissu urbain et des bâtiments protégés existants ; les règles architecturales favorisent la réalisation d'une architecture contemporaine mais exigent une référence aux matériaux qui font l'homogénéité de la ville.

- **ZPT : Sous-zone de protection des ensembles de maisons de tisserands**

Il s'agit de préserver ces quartiers très spécifiques de l'identité choletaise, mais aussi de garantir leur pérennité et donc leur usage.

Certains d'entre eux, repérés au plan comme constructions protégées, doivent être conservés dans un état le plus proche possible de celui d'origine. D'autres pourront évoluer à condition d'en préserver l'ambiance et la structure générale.

Dans ce dernier cas, un plan d'aménagement devra préciser les possibilités et les principes d'évolution principalement en termes d'extension, de clôture et de stationnement.

- **ZPN : Sous-zone de protection à caractère naturel, agricole ou de loisir**

Cette dernière sous-zone protège des ensembles paysagers ayant une identité particulière. Les règles concernent tant les structures végétales que le bâti (et son accompagnement végétal). Les nouvelles implantations agricoles devront rester groupées avec les anciennes sans leur porter préjudice et être de matériaux et couleurs discrets ; pour les éventuelles constructions d'habitation, la règle de base est également la discrétion (en termes de hauteur, de matériaux, de clôture et d'aménagements végétaux).

- **ZPA : Sous-zone à restructurer**

Ce sont des sous-zones situées au sein de la ZPU mais qui ont déjà fortement évolué ou qui appellent des transformations importantes pour accueillir des équipements nouveaux ou retrouver une cohérence urbaine perdue.

Cette sous-zone fait l'objet de prescriptions spécifiques. Les prescriptions architecturales et urbaines permettent d'accueillir des programmes contemporains de constructions, tout en assurant les liaisons nécessaires avec le tissu existant.

2 Z.P.U. – SOUS-ZONE DE PROTECTION À CARACTÈRE URBAIN : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

2.1 Caractère et localisation

La ZPU, sous-zone de protection à caractère urbain dense recouvre des quartiers du centre-ville déjà presque entièrement construits dans lesquels les constructions sont majoritairement implantées en ordre continu le long et de part et d'autre de rues, de boulevards ou de places. Ces constructions forment des îlots plus ou moins vastes dont il faut maintenir la cohérence. Les opérations d'ensemble sont rares, il s'agit surtout de gérer l'évolution des constructions au coup par coup sans pour autant compromettre l'homogénéité de l'ensemble.

2.2 Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales

Le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect pourrait nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés. Il pourra en particulier s'opposer à la réalisation de programmes de réhabilitation s'avérant incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée.

Il n'est pas possible de modifier les boisements et les alignements d'arbres repérés au plan réglementaire sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré faisant l'objet d'un accord du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un soin tout particulier sera mis en œuvre pour maintenir les constructions les plus intéressantes. Un inventaire détaillé des bâtiments existants a permis d'identifier ceux qu'il convenait de conserver. Les conditions d'attribution du permis de démolir ont été décrites en ce sens dans les dispositions générales du présent règlement. Le permis concerne non seulement les constructions, mais aussi les éléments de murs ou les constructions annexes qui les prolongent.

Le développement des activités économiques ne doit pas générer des nuisances phoniques, olfactives ou esthétiques (conduit de fumée apparent en particulier), risquant de perturber les conditions de vie des habitants.

2.3 Accès et voirie publics ou privés

Les différents sites de la sous-zone de protection à caractère urbain sont actuellement desservis et ne nécessitent donc pas de création de voie publique. Les voies existantes ne seront pas élargies et les limites construites entre la rue et les parcelles privées ou publiques (murs de clôture en particulier) seront maintenues ou si nécessaire reconstituées.

Dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra exceptionnellement être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

2.4 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Un retrait pourra être exceptionnellement accepté si le contexte (construction voisine déjà en retrait) et la nature du programme le justifient mais dans ce cas, l'alignement sur la voie reste obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture sauf s'il existe la volonté de créer un parvis en avant de la construction destiné à l'accueil du public.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur ou une grille « à conserver » indiqué sur le plan réglementaire. Il est obligatoire, si une légende "d'espace de dégagement visuel" est indiquée au plan.

2.5 Implantation par rapport aux limites séparatives

Des précautions doivent être prises pour que l'évolution ou l'extension des bâtiments nuise le moins possible à l'intimité et à l'ensoleillement des constructions des jardins mitoyens.

Des constructions, qui devront être conséquentes, doivent s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté ; cependant, un retrait pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au-delà de cette profondeur, les constructions devront :

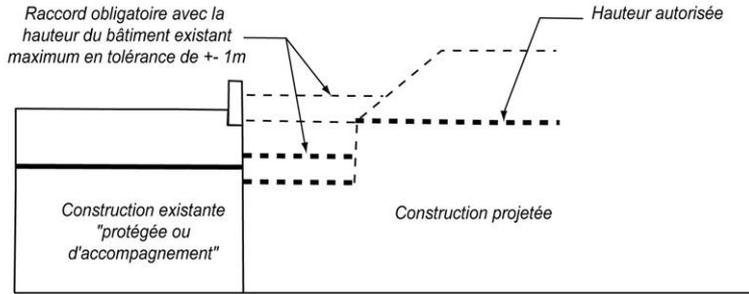
- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances décrites ci-après,
- soit, être implantées en limite à condition de ne pas dépasser 6 mètres de hauteur maximum au droit de la limite concernée. Des hauteurs exceptionnellement plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial sous réserve que le contexte le permette.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir le recouvrir.

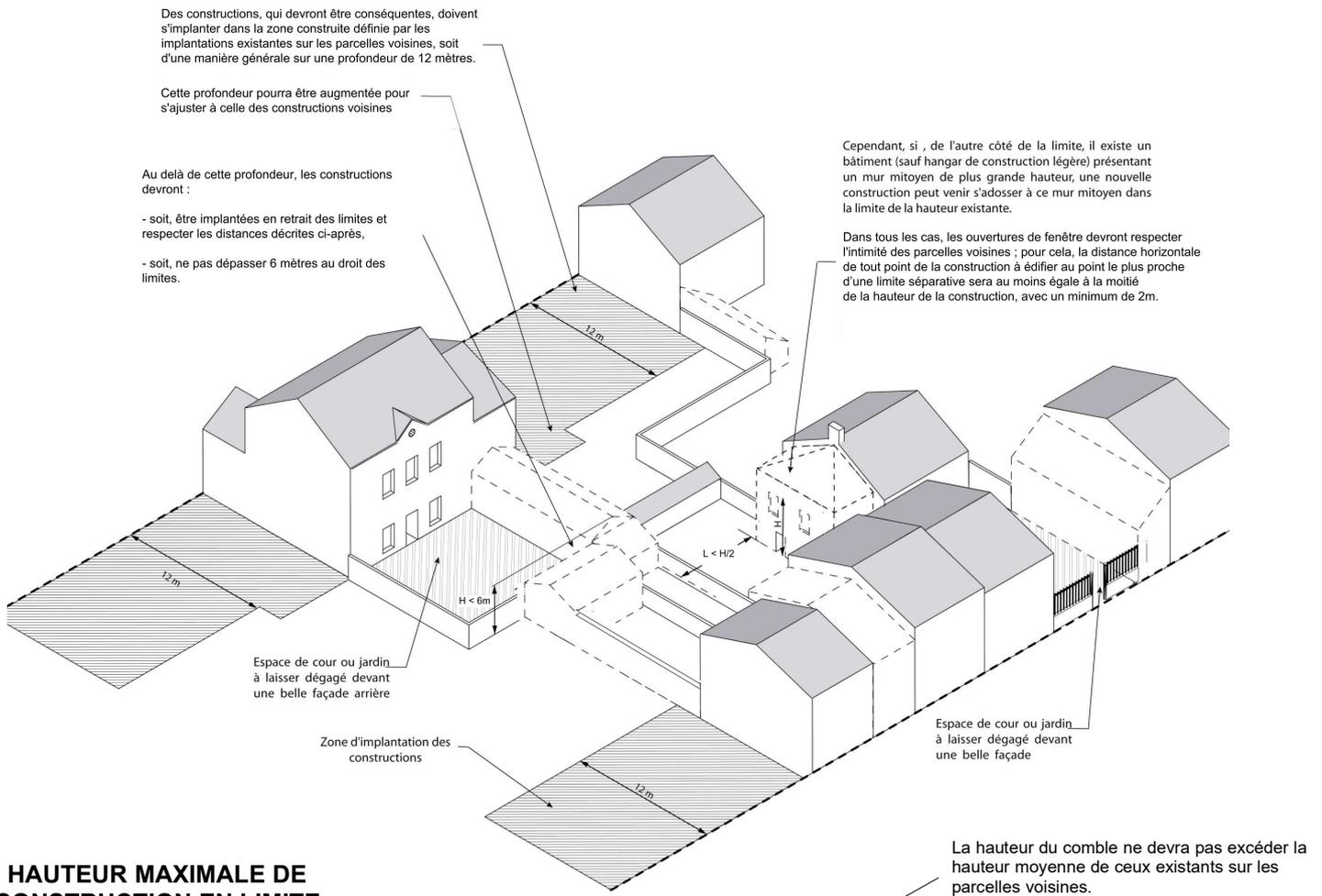
Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 m. Les ouvertures n'offrant pas de vue directe sur une parcelle voisine (construction faisant écran, petite ouverture à plus de 1,50 m du plancher, ...) pourront échapper à cette règle.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

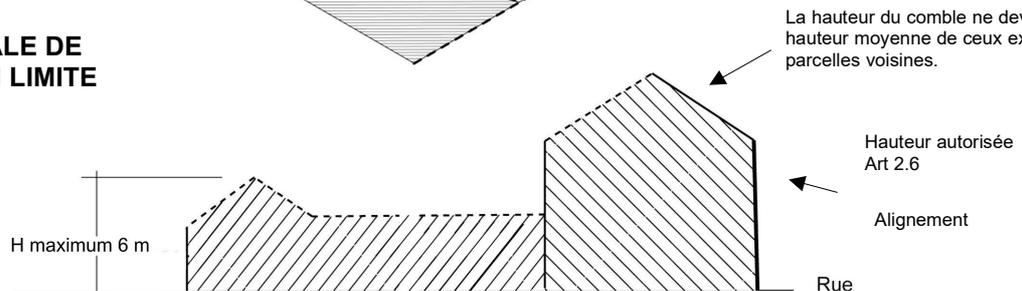
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTION EN LIMITE SÉPARATIVE



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.6 Hauteur des constructions

La plupart des constructions comprises dans la sous-zone ne comportent le plus souvent qu'un seul étage surmonté d'un comble habité ou non ; elles présentent une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout de toiture qui doit servir de référence pour les nouvelles constructions ou les surélévations.

Cependant, certaines voies ou portions de voies présentent des constructions d'un niveau ou deux niveaux de plus ; dans ce cas, les nouvelles constructions pourront atteindre une hauteur de 9 ou 12 mètres à l'égout selon la légende portée au plan des hauteurs (voir atlas des plans réglementaires).

Dans tous les cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit s'ajuster à celle des constructions mitoyennes repérées comme « protégées » ou « d'accompagnement » sur le plan réglementaire. Dans ce cas, la différence de hauteur ne pourra excéder 1 mètre sur au moins la largeur d'une travée (3 mètres minimum) à partir de la mitoyenneté.

La hauteur du comble ne devra pas excéder les hauteurs moyennes des combles existant sur les parcelles voisines.

Des dépassements ponctuels de hauteur pourront exceptionnellement être autorisés pour les constructions d'équipements publics ou programmes assimilables qui pourront constituer les nouveaux repères urbains, en particulier dans le cadre d'opérations de restructuration d'ensemble d'un îlot ou d'un espace public. Ils pourront aussi être autorisés pour assurer le raccordement avec un immeuble plus élevé.

Pour les constructions dépassant les hauteurs définies ci-dessus, les extensions nécessaires à l'amélioration du confort pourront être autorisées dans la même hauteur que l'immeuble existant.

2.7 Aspect extérieur

Les prescriptions architecturales sont déclinées selon les différents cas qui peuvent se présenter :

- Restauration d'édifices protégés ou d'architectures d'accompagnement,
- Restauration d'immeubles non protégés,
- Constructions neuves,
- Extensions et cabanes de jardin,
- Clôtures,
- Architectures commerciales,
- Réseaux divers et équipements urbains.

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des interprétations, celles-ci doivent être faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en œuvre.

A. Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement

Ces constructions repérées sur le plan réglementaire par la légende "construction protégée" ou "construction d'accompagnement" devront être maintenues ou rétablies dans un état témoignant de leur histoire (à défaut de documents historiques particuliers, on devra s'inspirer de la typologie des constructions et des relevés figurant dans le rapport de présentation pour reconstituer les parties trop dénaturées).

Des modifications de percements peuvent exceptionnellement être acceptées sur les constructions protégées (en particulier pour l'intégration de commerces) sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. Dans la plupart des cas, le percement de porte de garage est interdit.

De nouveaux percements peuvent être autorisés sur les façades des constructions d'accompagnement ; ces nouveaux percements devront s'inspirer des dispositions répertoriées dans le chapitre "Analyse du patrimoine architectural" du rapport de présentation.

Des modifications plus importantes pourront être acceptées sur les façades arrière non repérées sur le plan réglementaire, sous réserve de complément d'information (relevés, photos) sur leur qualité réelle.

- **Façade**

D'une façon générale, **la restauration des maçonneries** est à effectuer à l'identique : les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La majorité des constructions de maçonnerie de Cholet comporte des encadrements d'ouverture en pierres de **granite ou de pierre de pays**. Le nettoyage de ces pierres d'encadrement des ouvertures ou de modénature s'effectue suivant son état par un brossage à l'eau acidulée, par un gommage ou un sablage à faible pression (si cette technique n'attaque pas la pierre) et par décapage dans le cas de vieilles peintures ou d'enduits.

Il existe aussi un nombre significatif de constructions édifiées à l'aide de pierres **de calcaire**. Le sablage des pierres de calcaire dures ou tendres est interdit.

Le nettoyage des parements de pierre calcaire dure peut se faire par des techniques douces de brossage ou de lavage à faible pression, lorsque la pierre est saine.

Pour toutes les pierres calcaires, lorsque les parements sont dégradés, le ravalement des pierres calcaires s'effectue par retaille de surface. Cette retaille ne doit pas dépasser un maximum de 2 centimètres ; au-delà, il convient de changer la totalité des pierres endommagées. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons" de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide de pierres de même nature et de même aspect, à savoir du granite ou du calcaire. Une pierre calcaire plus dure que la pierre calcaire d'origine peut être aussi utilisée pour les pierres d'appui, les cordons, les corniches, et les pierres de rejaillissement, ou en cas de changement de la totalité des pierres de façade ou d'une portion homogène de la façade. Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les moulurations (que ce soit le granite ou le calcaire) sont conservées selon leur profil d'origine (c'est pour cette raison que la retaille du calcaire doit être minimale) ou restaurées, si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

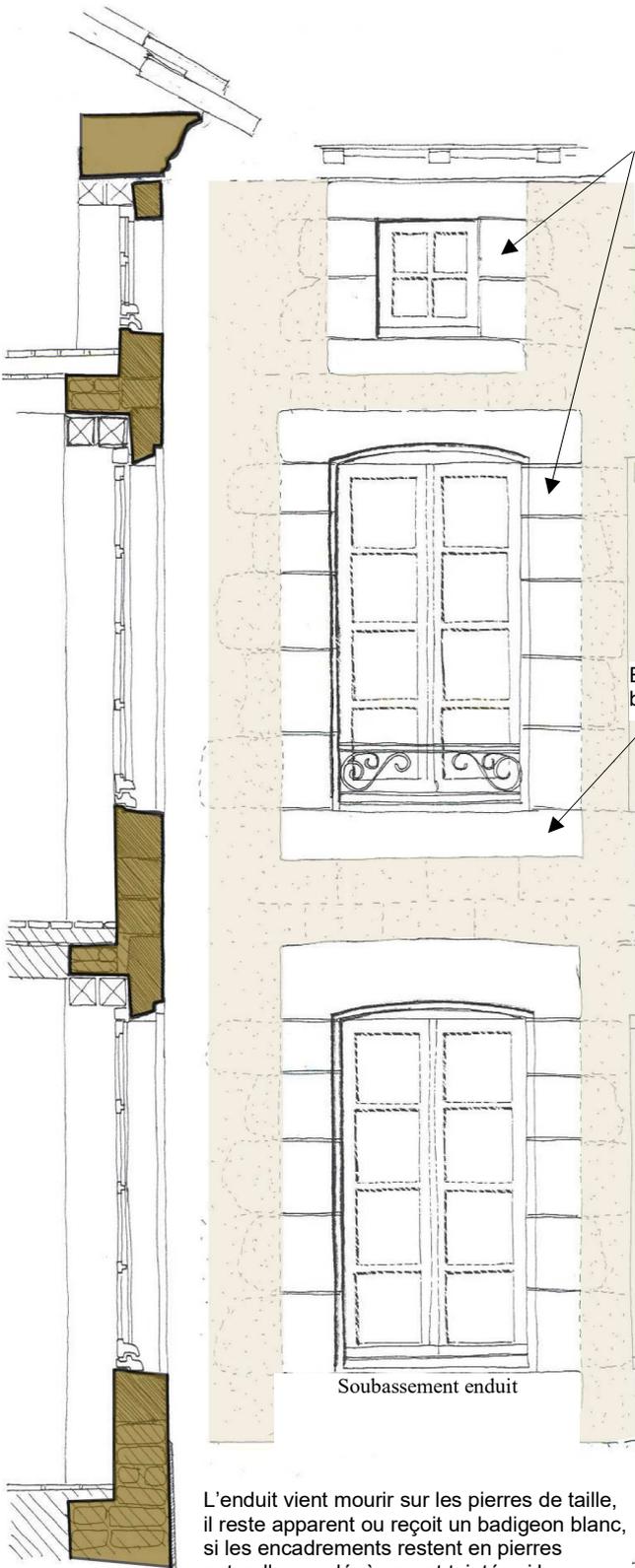
Lorsque la façade d'un d'immeuble de moindre intérêt architectural (construction d'accompagnement) est très abîmée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, corniches, etc.) s'avère impossible, pour des raisons techniques ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre ou mortier de chaux talochée) à titre exceptionnel.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée, brossée, lavée à l'éponge, mais non grattée. Les enduits recouvraient totalement les maçonneries de moellons des façades principales des habitations ; sur leurs façades secondaires ou sur les façades des constructions annexes, les moellons restaient souvent apparents et faisaient l'objet d'un appareillage particulièrement soigné ; ce principe doit être maintenu. Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants, l'enduit vient logiquement buter contre ces reliefs, lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au même nu que les parties en moellon, l'enduit vient "mourir" sur ces pierres sans surépaisseur.

LES ENDUITS

Construction à encadrements et chaînages affleurants

Construction à encadrements et chaînages saillants



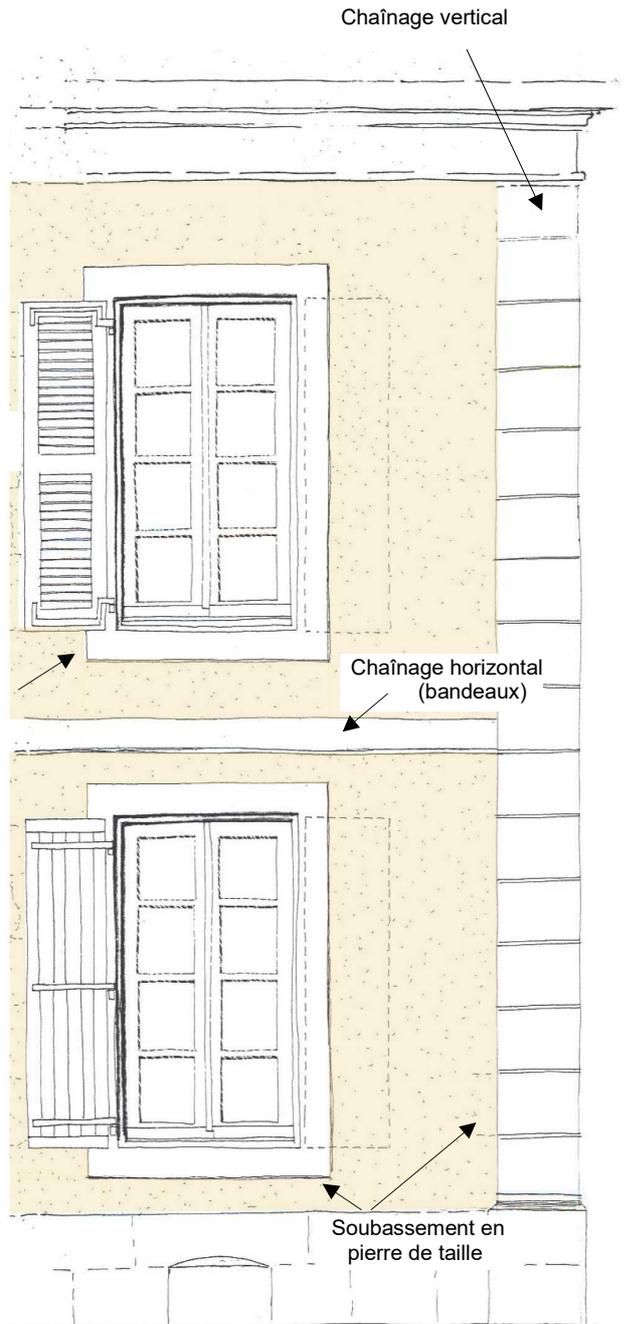
L'enduit vient mourir sur les pierres de taille, il reste apparent ou reçoit un badigeon blanc, si les encadrements restent en pierres naturelles, ou légèrement teintés si les encadrements sont blancs.

Les pierres de taille des encadrements sont au nu de la façade ; ces pierres peuvent rester apparentes ou recevoir un badigeon blanc qui permet de marquer un encadrement régulier.

Encadrement de baie non saillant

Encadrement de baie saillant

Soubassement enduit



L'enduit vient butter contre le relief des pierres d'encadrements et de chaînages. Il reste de couleur naturelle ou peut recevoir un badigeon blanc ou légèrement teinté.

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

- **Les menuiseries**

Elles doivent être restaurées en bois suivant leur dessin d'origine. A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet.

Les menuiseries d'aluminium ou de matériaux de synthèse (P.V.C. en particulier) sont proscrites sur les immeubles protégés et ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel sur les constructions d'accompagnement ou sur les façades arrière non protégées, si elles ne dénaturent pas leur aspect architectural.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Les volets roulants sont interdits sur toutes les ouvertures à l'exception des éventuelles grandes baies de rez-de-chaussée donnant sur les façades arrière. Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture des façades : volets de bois pleins intérieurs, contrevents extérieurs ou volets pliants en tableau. Les contrevents peuvent être pleins ou persiennés. Les volets bois ou métalliques repliés en tableau pourront être restaurés ou remplacés sur les constructions de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle qui en comportaient à l'origine.

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines. Les portes de métal ou de PVC sont prohibées sur les constructions protégées. Dans tous les cas, les hublots pris dans les panneaux de porte sont interdits.

- **Les ferronneries**

Les ferronneries (balcons et grilles de fer forgé ou de fonte) seront restaurées suivant les techniques d'origine ; dans le cas où elles ont disparu, elles pourront être reconstituées en accord avec le caractère de la façade. Elles seront peintes d'une couleur foncée (gris, bleu, vert brun, ... mêlée de noir).

- **Suppression des ajouts inesthétiques**

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuation des eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité), conduits de fumées extérieurs,
- constructions parasites, ...

- **Toitures**

Les couvertures sont entretenues ou restaurées dans le matériau d'origine de la construction.

Le matériau dominant traditionnel est **la tuile canal** (dite tige de botte) Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles de celles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit ; on essaiera autant que possible de réutiliser les anciennes tuiles en recouvrement (couvrants), les nouvelles étant utilisées pour les rangées de dessous (courants). L'usage des tuiles de courant plat pourra être toléré à condition que les tuiles d'égout soient de forme demi-ronde. Les autres types de tuiles sont interdits, sauf s'ils correspondent à l'architecture d'origine de la maison (pente en général plus forte).

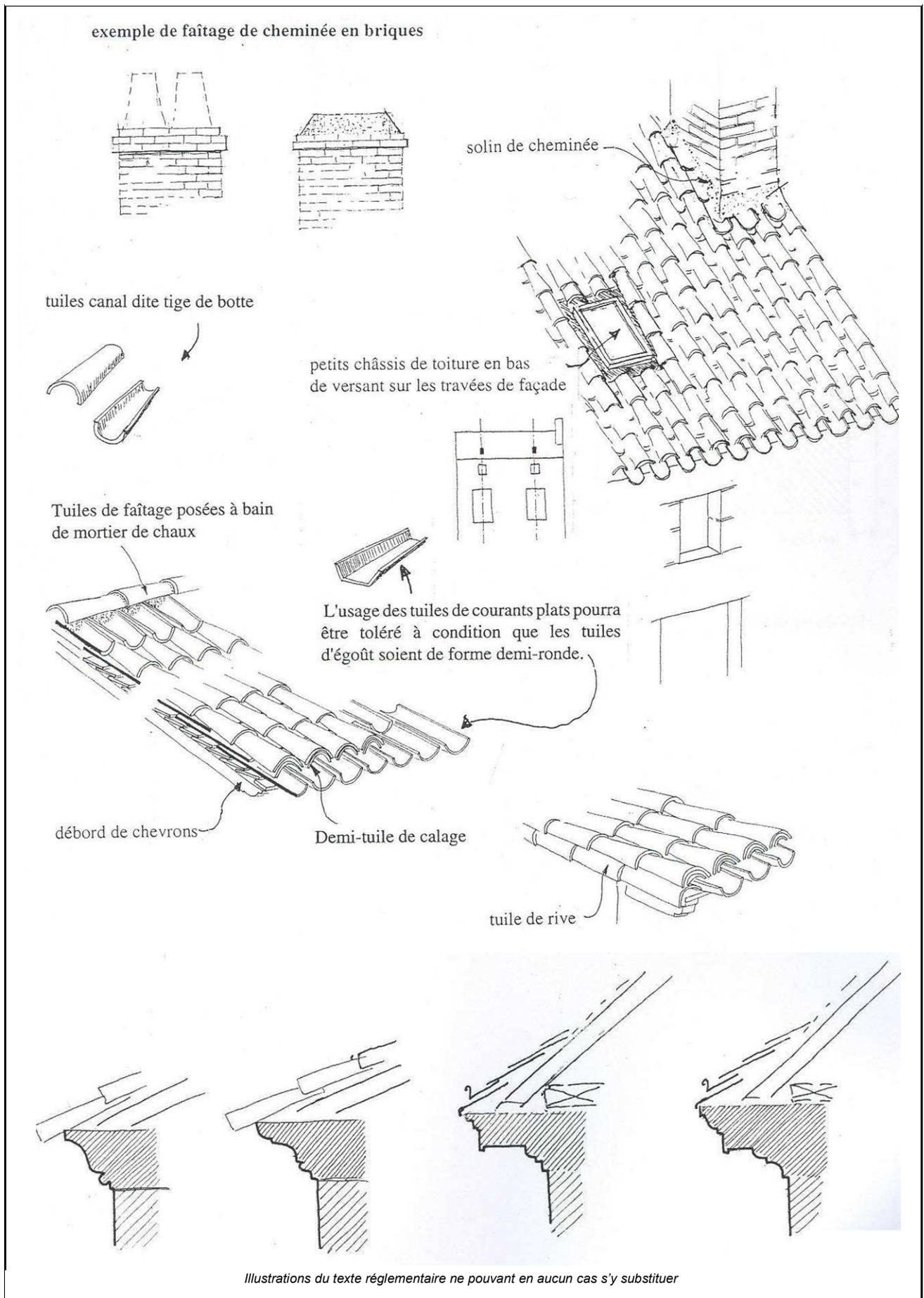
Les faitages sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles posées à bain de mortier de chaux. Les tuiles d'égout sont calées par l'ajout d'un rang de demi tuile posé à bain de mortier de chaux.

Les arêtières sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles ; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chéneaux encastrés ; l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute zinguerie pour préserver l'aspect des toitures sur les constructions de grande qualité architecturale.

Le deuxième matériau utilisé est **l'ardoise naturelle**. Celle-ci correspond le plus souvent à des bâtiments publics ou à des maisons bourgeoises des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

LES TOITURES ET LES SOUCHES DE CHEMINÉES ET CORNICHES



Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de faîteaux de tuiles canal posées à bain de mortier de chaux.

Sur les toitures en ardoise, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles "Nantaises" (en cas de corniche) ou demi-rondes pendantes (en cas de débords de chevrons). Les descentes sont de section circulaire et sont réalisées en zinc ou en cuivre. Le PVC ne peut être accepté que sur les façades non vues de l'espace public. Le long des trottoirs, les parties basses (dauphins) sont en fonte.

Les éléments de zinc décoratifs développés sur certaines maisons doivent être restaurés à l'identique.

Les **châssis de toit** sont autorisés à condition qu'ils soient de taille modeste et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente.

Les **souches de cheminées** doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonneries de pierre pour les plus anciennes, briques industrielles pour les plus récentes, assemblage de pierres et briques pour les plus monumentales. Les joints sont réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve, que cette destruction ne nuise pas à l'équilibre architectural de l'immeuble.

Les dispositifs de ventilation formant une saillie avec le plan de toiture sont proscrits. S'ils sont indispensables, ils doivent être insonorisés et intégrés dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur assortie à celle de la couverture. Les éventuelles trappes de désenfumage devront être les plus discrètes possibles.

• Couleurs

Couleur des façades

D'une manière générale, les matériaux de façades garderont leurs couleurs naturelles. La variété de ceux-ci (granite, pierres de pays ou de calcaire, briques, enduits à la chaux) offre une palette de couleur et de texture qui doit être exploitée dans toutes ses nuances. Les enduits aujourd'hui souvent trop gris doivent prendre des couleurs plus chaudes par l'emploi de la chaux aérienne et le mélange de sables de carrières de couleur beige à ocre.

Les enduits des constructions les plus modestes (en particulier celles à encadrement de briques) peuvent recevoir un badigeon blanc ou légèrement teinté (gris clair, paille,...). Ces badigeons pourront aussi être utilisés pour rénover des façades dont l'enduit est aujourd'hui trop gris.

Les reliefs de façades (encadrements de baies, chaînages, bandeaux, ...) peuvent éventuellement recevoir un badigeon blanc ou blanc cassé permettant, si nécessaire de les faire ressortir par rapport à la couleur de l'enduit.

Couleur des menuiseries

Traditionnellement, les menuiseries et volets sont peints en blanc cassé ou gris et les portes sont peintes dans une gamme de couleurs sombres (bleu, vert, brun, bordeaux, ...). Ce sont ces couleurs qui doivent servir de base pour la rénovation des façades. Le bois naturel ou verni est interdit, cependant, certaines portes de dépendance, garage, entrepôts,... peuvent être traitées au carbonyle ou produit équivalent de couleur sombre.

B. Restauration d'immeubles non protégés

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés en l'état ; il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine.

Ces constructions pourront être modifiées, les travaux modificatifs devront avoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et constituer une amélioration de la situation existante.

Les plus anciennes de ces constructions peuvent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions protégées et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci. Les plus récentes pourront au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves. Dans tous les cas, les prescriptions pourront être adaptées en fonction des particularités du bâtiment existant.

C. Constructions neuves

Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les constructions identifiées dans le rapport de présentation, et que l'on protège aujourd'hui, témoignant de leur époque de réalisation. L'architecture doit être contemporaine. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

Il ne s'agit pas d'interdire les modèles historiques ou régionaux, mais les maisons qui s'y référeront devront alors respecter fidèlement les modes de composition décrits dans le rapport de présentation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment devra tenir compte de celle des constructions voisines, dont elle devra respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle. Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes dont la mise en œuvre sera appréciée par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France :

- **Fragmentation des façades selon le parcellaire**

Les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (6 à 15 mètres). Ce rythme aléatoire doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à respecter l'échelle de la ville et à éviter un effet de "barre".

- **Un choix clair entre la tuile et l'ardoise**

La règle générale est de doter les constructions nouvelles de toits de manière à les intégrer dans les toitures environnantes.

Les deux matériaux sont utilisés : la tuile canal (tige de botte – voir chapitre restauration des constructions protégées) reste le matériau de base sur les constructions courantes, l'ardoise s'impose d'abord sur les bâtiments publics et les grandes constructions privées, puis, au XIX^{ème} siècle, son emploi se diffuse largement. Selon leur époque de construction et leur rôle dans la ville, les rues et les quartiers sont marqués par l'un ou l'autre matériau.

Le choix entre la tuile et l'ardoise se fera donc en fonction de l'environnement et de la nature du programme. Le zinc, le plomb, le cuivre, ... peuvent cependant être acceptés sur de petites surfaces.

Les toitures terrasses sont interdites ou strictement limitées à de petites surfaces couvertes de matériaux nobles ou plantées (les étanchéités avec gravillonnée sont interdites). Elles peuvent exceptionnellement être autorisées en cas de présence sur les parcelles voisines de constructions couvertes de terrasses ou en cas de programmes importants d'équipements publics ou recevant du public.

- **Homogénéité des matériaux de façade**

Les matériaux de base sont le granite local, le calcaire et les enduits à la chaux. Des matériaux différents pourront être acceptés, à condition qu'ils respectent les couleurs générales de ces matériaux de base et leur texture.

Les menuiseries seront dans la même gamme de couleurs que celle des constructions protégées soit le blanc cassé, le gris ou les couleurs sombres. Les bois vernis ou lasurés, couleur naturelle sont interdits.

D. Extensions de constructions et annexes

Les **extensions** de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine). Dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture sera réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre. Les toitures terrasses ne pourront être admises que si elles sont régulièrement accessibles ; elles seront alors dallées ou plantées.

Le principe d'une extension pourra être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

Les **annexes** doivent autant que possible se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en tuiles ; elles sont parfois réalisées en clin de bois teinté en noir ; ces solutions peuvent très bien être reconduites. Les cabanes de jardin réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, de bois vernis ou de matériaux plastiques sont prohibées.

E. Clôture

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent donc être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

En façade, les murs neufs (ou les grilles) seront réalisés dans le même esprit. Les murs pourront être montés en parpaings ou béton sous réserve que leur épaisseur apparente soit équivalente à celle d'un mur ancien et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours avec un maximum de 2,5m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée dans le cas des murs de soutènement. Pour les clôtures de grande longueur, une simple haie taillée doublée ou non d'un grillage non apparent pourra être acceptée.

Entre mitoyens, les clôtures sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment soit des haies ou palissage de végétation doublé ou non d'un grillage. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m.

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

F. Architecture commerciale

• Vitrines

Dans le cas où l'activité commerciale est autorisée par la réglementation en vigueur, les vitrines devront être harmonieusement intégrées dans la composition de façade.

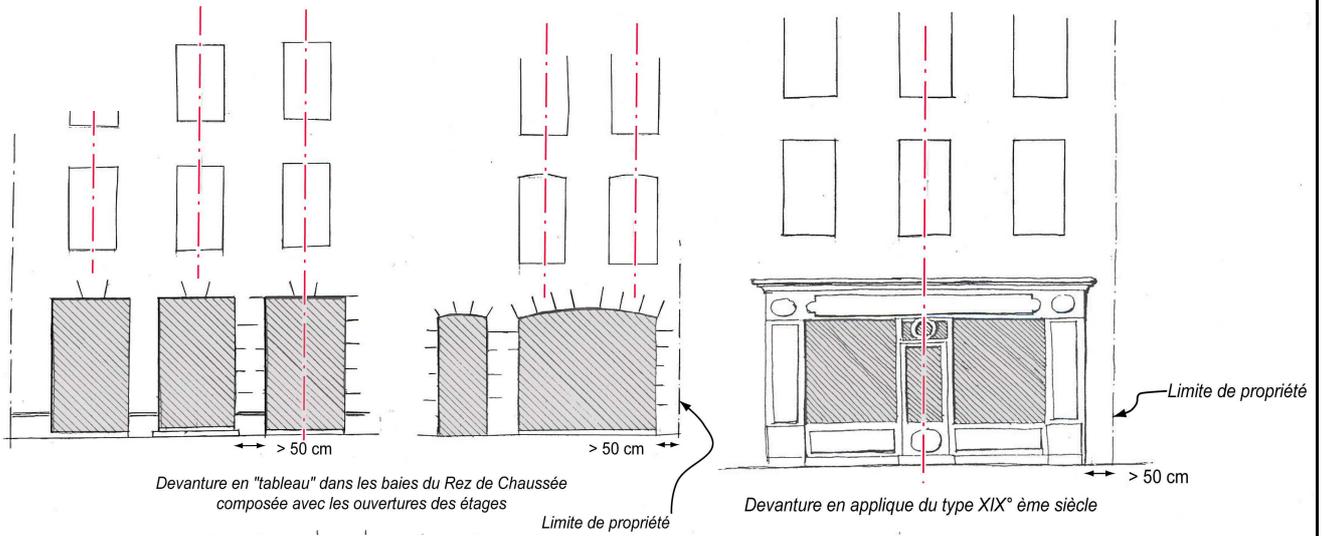
En cas de réaménagement d'une construction protégée ou d'une construction appartenant à l'architecture d'accompagnement, repérée sur le plan réglementaire du patrimoine, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et, dans certains cas, permettre de la reconstituer. Les percements du rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement de la façade.

Beaucoup de constructions du XIX^{ème} siècle, voire plus récentes, comportaient des vitrines en applique ; dans ce cas, il convient donc de restituer des devantures constituées en général d'un cadre de bois peint surmonté d'une corniche moulurée.

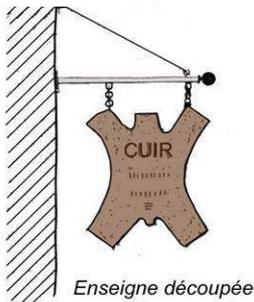
Dans tous les cas, le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines (sauf dans le cas de devantures recouvrant dès l'origine la

ARCHITECTURE COMMERCIALE

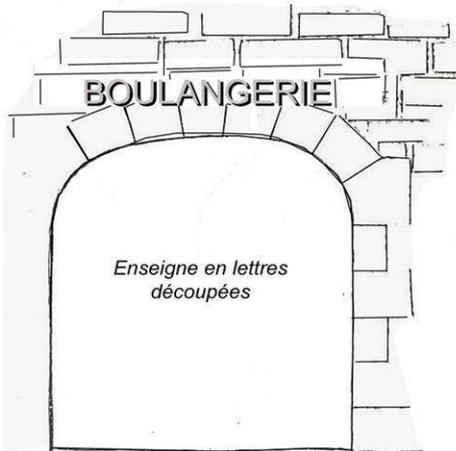
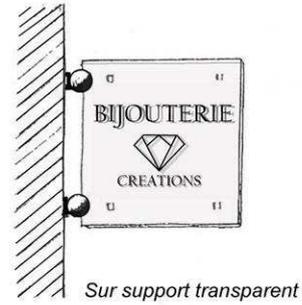
PERCEMENTS



ENSEIGNES



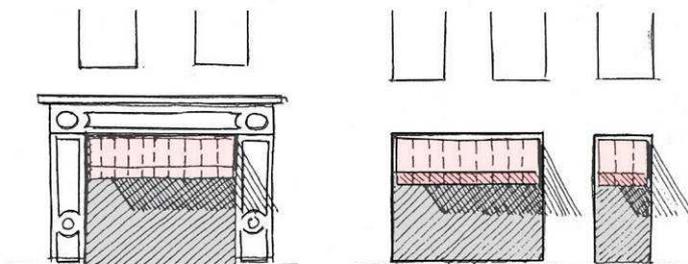
Enseignes drapeaux



Enseignes bandeaux



BANNES



Bannes roulées ajustées à la dimension des baies

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

totalité du rez-de-chaussée). Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries, pour marquer un rythme du parcellaire traditionnel.

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront imposer la conservation ou la restauration des devantures anciennes particulièrement intéressantes.

Dans le cas de constructions neuves, la vitrine devra être pensée dès l'origine dans toutes ses composantes.

- **Terrasses couvertes**

Des terrasses couvertes sont interdites sauf si elles sont intégrées dans un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace public.

- **Les enseignes**

Les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites dans le reste des étages et sur les balcons. Elles devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- Les enseignes appliquées sur la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètres. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit réalisées en petits éléments se détachant directement sur la maçonnerie de la façade ; dans le cas des devantures en applique, elles seront intégrées dans la surface de celles-ci. Il ne pourra être posé qu'une enseigne « en applique » par baie.
- Les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, pourront être autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à $\frac{1}{2}$ m²) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite d'un mètre de saillie. Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs.
- Les enseignes caissons lumineux et de marque sont interdites, sauf s'il s'agit de la raison sociale du magasin.

Dans tous les cas, un commerce ne pourra disposer que d'une seule enseigne perpendiculaire à la façade ; cependant, celles-ci peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes.

- **Les bannes et stores**

Ils doivent être ajustés à la largeur de chaque vitrine.

- **Publicité et pré enseignes**

La publicité et les pré enseignes sont interdites dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

G. Réseaux divers et équipements urbains

Les lignes aériennes devront à terme être supprimées et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre, etc.) que la paroi dans laquelle ils s'intègrent. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

La présence des antennes de télévision sur les toits nuit particulièrement à la silhouette de la ville. Les coupoles de réception par satellite sont encore plus désastreuses. En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé :

- que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,
- que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possibles, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doit être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

2.8 Stationnement des véhicules

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants. L'insertion de véhicules toujours plus nombreux dans les zones urbanisables est souvent difficile : ce sont eux qui occupent la plus grande partie des espaces libres au détriment des plantations ou du respect de la cohérence d'implantation des constructions.

D'une manière générale, il est difficile de réaliser des places de stationnement pour les constructions situées dans la partie la plus ancienne de la ville, compte tenu de l'exiguïté des parcelles et de l'étroitesse des rues ; il conviendrait de rechercher des solutions de parcs de stationnement communs en cœur d'îlot, dissimulés derrière les murs de clôture.

La création de portes de garage est interdite dans les façades des constructions protégées repérées sur le "plan réglementaire" ; il en est de même lorsque la faible largeur de la rue oblige à élargir les portails d'accès. Cependant, des dispositions particulières pourront être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

Dans le cas d'opération neuve, la question du stationnement des véhicules devra être traitée en amont avec le même souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles de l'espace public.

2.9 Espaces libres et plantations

Les plantations identifiées sur le plan réglementaire sont protégées dans les conditions précisées dans la partie "Dispositions générales" de ce document.

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement au moins égale à 20% de sa surface ; cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

Cet espace libre peut être réduit par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux.

3 Z.P.T. – SOUS-ZONE DE PROTECTION DES MAISONS DE TISSERANDS : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

3.1 Caractère et localisation

Il existe plusieurs sous-zones spécifiques qui recouvrent les ensembles de maisons de tisserands compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.. Ces ensembles sont la mémoire d'une activité qui a fortement marqué la ville depuis le XVII^{ème} siècle jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Ils constituent une véritable particularité de Cholet. Ils présentent une organisation spatiale et une architecture spécifique qu'il faut préserver.

Les prescriptions qui suivent sont des règles générales qui s'appliquent aux demandes de transformation au coup par coup des constructions existantes. Des évolutions différentes ou plus importantes peuvent être envisagées dans le cadre d'un « plan de restauration et d'aménagement » d'un ensemble de constructions et de parcelles. Ces plans devront préciser la nature des clôtures, les possibilités de construction d'annexes ou d'extension, les dispositions prises pour le stationnement, ...

3.2 Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales

Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire tout programme de réhabilitation dont la nature s'avérerait incompatible avec le maintien des caractéristiques spécifiques des constructions ou des espaces extérieurs.

Un soin tout particulier sera mis en œuvre pour maintenir les constructions les plus intéressantes repérées sur le plan réglementaire.

3.3 Accès et voirie publics ou privés

Les différentes sous-zones situées dans le périmètre de la zone urbaine sont actuellement desservies et ne nécessitent donc pas de création de voie publique. Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs de clôtures seront maintenus.

Cependant, dans le cadre d'un « plan de restauration et d'aménagement », des modifications du système de desserte interne pourront être acceptées si elles ne perturbent pas l'ambiance générale de l'ensemble.

3.4 Implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions

Les reconstructions éventuelles devront se faire sur la même emprise et dans le même volume que la construction d'origine.

Cependant, dans le cas d'un « plan de restauration et d'aménagement », des possibilités d'extension ou de surélévation peuvent éventuellement être prévues pour les constructions non protégées et exceptionnellement sur les constructions d'« accompagnement ».

3.5 Aspect extérieur

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des interprétations, celles-ci doivent être faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en œuvre.

A. Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement

Ces constructions repérées sur le plan réglementaire par la légende "construction protégée" ou "construction d'accompagnement" devront être maintenues ou rétablies dans leur état d'origine (à défaut de connaître celui-ci, on devra s'inspirer de la typologie des constructions et des relevés figurant dans le rapport de présentation).

• Façade

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierre seront maintenus ou restaurés conformément aux techniques d'origine ; les briques et les pierres de taille trop dégradées seront remplacées par des matériaux de nature identique.

Lorsque la façade d'un immeuble de moindre intérêt architectural (construction d'accompagnement) est très abîmée et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, corniches, etc.) s'avère impossible, pour des raisons techniques ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre ou mortier de chaux talochée) à titre exceptionnel.

Sur les anciennes maçonneries de pierres, les enduits doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée, brossée, lavée à l'éponge, mais non grattée. Les enduits recouvraient totalement les maçonneries de moellons des façades principales des habitations ; sur leurs façades secondaires ou sur les façades des constructions annexes, les moellons restaient souvent apparents et faisaient l'objet d'un appareillage particulièrement soigné ; ce principe doit être maintenu. Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants, l'enduit vient logiquement buter contre ces reliefs ; lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au même nu que les parties en moellon, l'enduit vient "mourir" sur ces pierres sans surépaisseur.

Beaucoup de constructions ont déjà été enduites en mortier de chaux hydraulique ou de ciment. Dans ce cas, des restaurations avec les mêmes enduits pourront être acceptées, à condition qu'ils soient recouverts d'un badigeon (voir article couleur).

Des modifications mineures de percements peuvent être autorisées sur les constructions « d'accompagnement » sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition spécifique de la façade principale (petite fenêtre en partie basse, escalier extérieur, ...).

• Les menuiseries

Elles seront restaurées suivant leur dessin d'origine.

Les menuiseries d'aluminium ou de matériaux de synthèse (P.V.C. en particulier) sont proscrites sur les constructions « protégées » et ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel sur les constructions « d'accompagnement » si elles ne dénaturent pas leur aspect architectural.

Les volets autorisés sont des contrevents extérieurs pleins ou persiennés. Les volets bois ou métalliques repliés en tableau pourront être restaurés ou remplacés sur les constructions de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle qui en possède déjà.

Les volets roulants sont interdits sur toutes les ouvertures à l'exception des éventuelles grandes baies qui existent déjà ou qui pourraient être autorisées sur certaines façades.

Les éventuelles portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines. Les portes de métal ou de PVC sont prohibées sur les constructions protégées. Dans tous les cas, les hublots pris dans les panneaux de porte sont interdits.

• Les ferronneries et marquises

Les mains courantes anciennes seront soigneusement entretenues et conservées.

Les marquises de verre et d'acier qui animent les façades pourront être conservées. De nouvelles marquises pourront être construites sous réserve d'être réalisées en verre et avec des profils métalliques d'épaisseur très faible. L'emploi des plaques translucides de matériaux synthétiques et des profils standard d'aluminium n'est pas autorisé.

- **Couleurs**

Couleur des façades

D'une manière générale, les matériaux de façades garderont leurs couleurs naturelles. La variété de ceux-ci (pierres de granite ou de calcaire, briques, enduits à la chaux) offre une palette de couleurs et de textures qui doit être exploitée dans toutes ses nuances.

Les enduits peuvent recevoir un badigeon blanc ou légèrement teinté (gris clair, paille, rosé, ...). Ces badigeons pourront aussi être utilisés pour rénover des façades dont l'enduit est aujourd'hui trop gris.

Les reliefs de façades (encadrements de baies, chaînages, bandeaux, ...) peuvent éventuellement recevoir un badigeon blanc ou blanc cassé permettant, si nécessaire, de les faire ressortir par rapport à la couleur de l'enduit.

Couleur des menuiseries

En l'absence d'un « plan de restauration et d'aménagement » qui pourra imposer une gamme de couleurs particulières, les menuiseries et volets peuvent recevoir des couleurs variées, inspirées des constructions voisines.

Le bois naturel ou verni est interdit, cependant, certaines portes de dépendance, garage, entrepôts, ... peuvent être traitées au carbonyle ou produit équivalent de couleur sombre.

Couleur des toitures

Les deux matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle et la tuile de terre cuite. L'ardoise garde évidemment sa teinte de base. Les tuiles auront une couleur ocre-rouge la plus proche possible de celle des tuiles traditionnelles. La couleur sera autant que possible nuancée et vieillie. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.

- **Suppression des ajouts inesthétiques**

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuation des eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité), conduits de fumées extérieurs,
- constructions parasites,

- **Les toitures**

Les couvertures sont entretenues ou restaurées dans le matériau d'origine de la construction.

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal (dite tige de botte). Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes vieillies ; on essaiera autant que possible de réutiliser les anciennes tuiles en recouvrement (couvrants), les nouvelles étant utilisées pour les rangées de dessous (courants). L'usage des tuiles de courants plats pourra être toléré à condition que les tuiles d'égout soient de forme demi-ronde. Les autres types de tuiles sont interdits, sauf s'ils correspondent à l'architecture d'origine de la maison (pente en général plus forte).

Les faîtages sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles posées à bain de mortier de chaux. Les tuiles d'égout sont calées par l'ajout d'un rang de demi tuiles posé à bain de mortier de chaux.

Les arêtières sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles ; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chéneaux encastrés ; l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute zinguerie pour préserver l'aspect des toitures sur les constructions de grande qualité architecturale.

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle.

Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de faîteaux de tuiles canal posées à bain de mortier de chaux.

Sur les toitures en ardoise, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles "Nantaises" (en cas de corniche) ou demi-rondes pendantes (en cas de débords de chevrons). Les descentes sont de section circulaire et sont réalisées en zinc ou en cuivre. Le PVC ne peut être accepté que sur les façades non vues de l'espace public. Le long des trottoirs, les parties basses (dauphins) sont en fonte.

Les **châssis de toit** sont autorisés à condition qu'ils soient de taille modeste et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente.

Les souches de cheminées doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonneries de pierre pour les plus anciennes, briques industrielles pour les plus récentes, assemblage de pierres et briques pour les plus monumentales. Les joints sont réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction ne nuise pas à l'équilibre architectural de l'immeuble.

B. Restauration des maisons non protégées

Il s'agit de maisons sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégées en l'état.

Ces constructions pourront être modifiées, les travaux modificatifs devront avoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et constituer une amélioration de la situation existante.

Les plus anciennes de ces constructions peuvent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions protégées et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci. Les plus récentes pourront au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves. Dans tous les cas, les prescriptions pourront être adaptées en fonction des particularités du bâtiment existant.

C. Constructions neuves

Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les constructions identifiées dans le rapport de présentation, et que l'on protège aujourd'hui, témoignant de leur époque de réalisation. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

Il ne s'agit pas d'interdire les modèles développés dans les maisons de tisserands, mais les maisons qui s'y référeront devront alors respecter fidèlement les modes de composition décrits dans le rapport de présentation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment devra tenir compte de celle des constructions voisines, dont elle devra respecter la cohérence d'implantation, de volume, de matériaux et plus généralement l'échelle.

Les couvertures devront reprendre les matériaux et les pentes des constructions d'origine de l'ensemble concerné.

D. Extensions de constructions et annexes

En l'absence d'un plan de restauration et d'aménagement d'ensemble, il ne pourra être autorisé que la construction d'une seule annexe de moins de 12 m². Celle-ci pourra être réalisée soit avec les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois.

Les annexes autorisées doivent se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non et de toiture en tuiles ; elles sont parfois réalisées en clin de bois teinté en noir ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

Les cabanes de jardin réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, de bois vernis ou de matériaux plastiques sont prohibées.

Lorsqu'un plan d'aménagement et de restauration les rend possible, les extensions doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple).

E. Clôture

Les ensembles de maisons de tisserands constituent en général des ensembles clos par des murs qui prolongent les constructions situées en bordure de rue. L'espace intérieur découpé en petits jardins attenants aux maisons était très ouvert. Progressivement, des grillages, des murets, des clôtures de toutes natures ont été édifiés ; le besoin d'intimité des jardins entraîne la réalisation de clôtures de plus en plus hautes et opaques. Il est donc nécessaire de fixer des règles permettant de retrouver une homogénéité et une qualité de réalisation qui aujourd'hui font défaut.

En l'absence de plan de restauration et d'aménagement pouvant prévoir des dispositions particulières, les clôtures admises seront :

- les haies ou palissades végétaux doublés ou non d'un grillage pouvant être posés sur un muret,
- les murs de maçonneries à condition qu'ils présentent un aspect comparable à celui des anciens murs de pierres (épaisseur, faitage, ...),
- les clôtures constituées d'éléments de bois (ni vernis, ni peint).

La hauteur des clôtures pourra atteindre 1,80 m.

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent donc être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple dalles et poteaux béton) sont interdits.

F. Réseaux divers et équipements urbains

Mêmes prescriptions que dans la zone ZPU.

3.6 Stationnement des véhicules

D'une manière générale, il est difficile de réaliser des places de stationnement compte tenu de l'exiguïté des parcelles et de l'étroitesse des venelles.

Dans le cas du « plan de restauration et d'aménagement d'ensemble », il conviendra de rechercher des solutions de parcs de stationnement communs, dissimulés derrière des murs de clôture ou toute autre solution les mettant hors de vue de l'espace public.

3.7 Espaces libres et plantations

Les espaces intérieurs de chaque ensemble doivent rester plantés. Pour respecter l'ensoleillement des parcelles voisines, les arbres devront être choisis parmi les espèces à petit développement ou susceptibles d'être taillées.

4 Z.P.N. – SOUS-ZONE DE PROTECTION À CARACTÈRE NATUREL, AGRICOLE OU DE LOISIR : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

4.1 Caractère et localisation

La ZPN est une sous-zone à dominante naturelle occupée principalement par les activités agricoles et de loisir. Elle recouvre 5 périmètres :

- sud-est du bourg du Puy-Saint-Bonnet,
- les abords du Menhir de la Garde et de la roche du Ribalet,
- les abords de la Côte,
- les abords de la Tremblaie et de la Treille,
- les abords de la Treille et de la Godinière,
- les abords du Menhir de la Pierre Plate.

Les prescriptions qui suivent visent, en premier lieu à maintenir la qualité des paysages, elles visent aussi à préserver les constructions qui ont participé à l'élaboration de ces paysages (anciens bâtiments agricoles, châteaux, ...). Des aménagements et des constructions liés aux activités agricoles ou de loisir pourront être réalisés dans la limite des prescriptions qui suivent. D'autres constructions pourront exceptionnellement être réalisées si le contexte le permet.

4.2 Occupation ou utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales

Le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect pourrait nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés. Il pourra en particulier s'opposer à la réalisation de programmes de réhabilitation s'avérant incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée, des parcs, des boisements ou des paysages concernés.

4.3 Accès et voirie publics ou privés

Les voies nécessaires à la distribution de constructions et à l'exploitation des terrains existent déjà et présentent le plus souvent une qualité paysagère satisfaisante. Les haies de clôture, talus et murs qui les bordent seront entretenus, voire reconstitués dans le cas où ils auraient disparu. Les création et élargissement de voie sont interdits.

Cependant, dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

4.4 Implantation par rapport aux voies et Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature.

Des implantations différentes pourront exceptionnellement être acceptées s'il est démontré que leur intégration dans le paysage peut-être rendue suffisamment discrète par une implantation s'intégrant au mieux dans le relief ou les structures végétales existantes ou éventuellement prolongées.

4.5 Hauteur des constructions

Les constructions de hauteur importante (plus de 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage) pourront être interdites dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard, ...) ou n'être autorisées que sous réserve de prévoir des dispositions d'intégration paysagère adaptées (plantations de haie, adaptation du niveau d'implantation, ...).

4.6 Aspect extérieur

Les règles concernant la restauration des constructions protégées ou non sont les mêmes que celles de la zone ZPU. Il en est de même pour les constructions neuves, les extensions et les annexes qui pourraient être autorisées.

• Constructions agricoles et assimilées

Ces constructions pourront être construites :

- en tôles de fibrociment de teinte naturelle,
- en bois traité avec un produit de teinte grise à noire, ou que l'on laissera vieillir naturellement (à l'exclusion de tout verni),
- en tôles métalliques peintes de couleur grise. Les gris clair et les gris bleu sont à éviter au profit de gris plus chauds et soutenus ; les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 pourront servir de référence.

• Clôture

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les haies et talus existants seront maintenus.

Les nouvelles clôtures devront être traitées en cohérence avec celles déjà existantes sous forme :

- de murs de maçonnerie de pierre de pays,
- de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de celles-ci.

• Réseaux divers et équipements urbains

Les lignes aériennes devront à terme être supprimées et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. Les coffrets de façade doivent être dissimulés dans les haies ou les murs existants.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes s'intégrant le mieux possible au paysage.

Les antennes de télévision et les coupoles de réception par satellite seront placées de façon à rester les plus discrètes possibles.

4.7 Stationnement des véhicules

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

4.8 Espaces cultivés, parcs et espaces naturels

Les espaces agricoles comprennent toutes les zones exploitées en culture ou en prairie, haies... et les espaces naturels sont les zones humides, berges de plan d'eau, ou les zones occupées par une exploitation générant un équilibre écologique intéressant avec le site (landes, zones boisées, etc.) Dans les deux cas, chaque acteur veillera à agir dans l'objectif de la conservation des spécificités et de la qualité des espaces.

Le défrichement des landes et les coupes et abattages d'arbres situés sur les hauteurs et les pentes du Puy Saint Bonnet sont soumis à autorisation. Le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire le défrichement des landes et coupes et abattages des haies ou bosquets dont la disparition nuirait au caractère patrimonial du site.

- Parcs et jardins liés à des bâtiments

Toutes les interventions sur ces espaces devront se placer dans une volonté de restauration des éléments de composition dans l'esprit de leur création. Pour la propriété de la Tremblaie, il existe un plan daté de 1858 de Choulot (voir rapport de présentation) qui doit servir de référence.

Liste de quelques végétaux pouvant être utilisés pour la constitution de haies (adaptée à partir de la liste proposée par le Service du Conseil Général) – les arbres indiqués en gras sont les espèces principales, les autres sont les espèces « d'accompagnement ».

ARBRES DE HAUT-JET

- Alisier (*Sorbus torminalis*)
- Aune commun (*Alnus glutinosa*)
- **Châtaignier commun (*Castanea sativa*)**
- **Chêne pédonculé (*Quercus robur*)**
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Chêne rouvre (*Quercus sessiliflora*)
- Chêne tauzin (*Quercus toza*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- **Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)**
- Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)
- **Merisier (*Prunus avium*)**
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Robinier (*Robinia pseudoacacia*)
- Tilleul (*Tilia cordata*)

ARBRES DE MOYENNE GRANDEUR

- Bouleau commun (*Betula verrucosa*)
- **Charme commun (*Carpinus betulus*)**
- **Erable champêtre (*Acer campestre*)**
- **Néflier (*Mespilus germanica*)**
- **Noisetier commun (*Corylus avellana*)**
- **Osier des vanniers (*Salix viminalis*)**
- **Poirier franc (*Pyrus cordata*)**
- **Pommier franc (*Malus sylvestris*)**
- **Saule Marsault (*Salix caprea*)**

ARBUSTES BUISSONNANTS

- Aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*)
- **Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)** - dans le respect de la réglementation en vigueur
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- **Houx (*Ilex aquifolium*)**
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- **Prunellier (*Prunus spinosa*)**
- **Sureau noir (*Sambucus nigra*)**
- Troène commun (*Ligustrum Vulgare*)

5 SOUS-ZONES À RESTRUCTURER

5.1 La sous- zone Rougé/Sardinerie

5.1.1 Les raisons de la restructuration

- **Un espace urbain incertain**

Au cœur même du centre-ville constitué au XVIII^{ème} siècle, diverses opérations de destructions urbaines destinées à agrandir l'espace voué au stationnement ont décomposé l'espace urbain, laissant des mitoyens en attente, des espaces urbains sans forme et des îlots bâtis incohérents.

- **L'inachèvement de la place Rougé**

Certes, le dessin d'une place ordonnancée prolongée par le marché conçu par l'Architecte parisien Elie JANEL pour le comte de Rougé en cette fin du XVIII^{ème} siècle, n'a jamais été totalement exécuté ; cependant le marché a disparu et la façade orientale de la place est quasi inexistante (seules quelques constructions hétérogènes tentent une fermeture).

- **Les destructions massives des constructions du quartier limité par les rues de la Sardinerie, Bretonnaise, Jean Jaurès, Nationale et du Petit Conseil.**

Un vaste parc de stationnement a été créé entre la rue Nationale et la rue Bretonnaise, hypertrophiant la rue de la Sardinerie et la rue du Petit Conseil et ouvrant de larges perspectives sur les façades très modestes de ces rues et sur les mitoyens des constructions du collège et des constructions alignées de la rue Nationale.

- **La décomposition du réseau viaire**

Les destructions ont rendu illisible le réseau des voies héritées de l'histoire.

5.1.2 Les objectifs de la restructuration

- **La recomposition de la trame urbaine**

Aujourd'hui le théâtre « flotte », dans le vide, les places n'ont pas de forme, les rues héritées du passé sont illisibles, l'alternative consiste à construire des volumétries suivant les tracés urbains anciens ou à introduire de nouvelles formes urbaines confortant la centralité de cet espace.

La solution consistera à trouver un équilibre entre ces deux projets.

- **La redynamisation du centre-ville**

Ces espaces inachevés et déstructurés offrent une opportunité pour accueillir des activités économiques et culturelles susceptibles d'apporter un sang neuf à l'activité du centre-ville concurrencé par les implantations commerciales périurbaines.

Il s'agit donc d'une opportunité à saisir.

- **L'introduction de la modernité**

Aux abords immédiats de cette zone à restructurer, dominent les constructions de type « poitevin » des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles qui présentent pour certaines un intérêt architectural mais pour la plupart un intérêt d'accompagnement.

Il s'agit d'une architecture modeste qui ancre bien cette partie du centre-ville de Cholet dans l'esprit des Mauges.

Il est tout à fait souhaitable d'introduire au contact de ce patrimoine, somme toute sommaire, une architecture de notre temps plus souriante et accueillant des activités dynamiques, dans un esprit de dialogue intelligent entre le patrimoine préservé et la création contemporaine.

- **La mise en valeur du patrimoine architectural**

Au contact et à l'intérieur de cette zone à restructurer, existe un patrimoine architectural protégé ou/et à restaurer et/ou à réintégrer dans un ensemble bâti le long de la rue Bretonnaise, sur la place Rougé et le long de la rue Nationale.

- **La réalisation d'un quartier neuf**

L'importance des vides à combler situe l'ambition de ce projet qui consiste à greffer un quartier neuf sur ce qui apparaît aujourd'hui comme les arrières négligés du centre-ville.

5.1.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre dessiné sur le plan réglementaire intègre tous les espaces libres et constructibles situés entre la rue Bretonnaise, de la Sardinierie et de la Fontaine du Grand Pin au Sud, la place Travot à l'Est, la rue Nationale au Nord et la rue Jean Jaurès à l'Ouest à l'exclusion des ensembles bâtis cohérents de la rue Nationale, des parties Nord et Sud-Ouest de la place Rougé et du théâtre.

Il intègre donc des espaces publics et des espaces privés nécessitant à l'évidence une intervention urbaine et architecturale.

- **Les immeubles protégés**

Si le périmètre exclut de nombreuses constructions protégées au titre de leur intérêt architectural ou urbain, demeurent dans la zone à restructurer trois constructions faisant l'objet d'une protection :

Au 14 rue Bretonnaise, existe une construction datée de 1788. Elle a fait l'objet d'aménagements intérieurs conséquents dans le cadre du collège et a perdu son intérêt architectural global. En revanche, la façade a gardé sa qualité et est protégée. Cette façade devra donc être conservée et intégrée à l'ensemble des futures façades du projet de restructuration.

Aux 57/59 de la rue du Commerce (façade Ouest de la place Rougé) existe une construction appartenant à l'ensemble ordonnancé des façades de la place Rougé, dont la corniche règne avec celle du 55 rue du Commerce et dont la façade a fait l'objet de modifications qui l'ont en partie dénaturée.

Cette construction est protégée au titre de son intérêt urbain. Il n'est pas souhaitable de la démolir car sa volumétrie est satisfaisante. Elle peut faire l'objet de restructurations importantes et les travaux doivent permettre de reconstituer la façade ordonnancée voulue par le comte de Rougé. Sa démolition ne pourra être acceptée que lorsqu'il aura été démontré que son intégration dans le projet de restructuration est impossible et que cette démolition sera suivie d'une reconstruction d'une volumétrie équivalente et d'une façade strictement identique à l'ensemble ordonnancé.

Aux 46/48 de la rue du Commerce (façade Sud de la place Rougé), existe une construction appartenant à l'ensemble ordonnancé des façades de la place Rougé, dont la corniche règne avec l'immeuble protégé au titre de son intérêt architectural situé en vis-à-vis de l'autre côté de la place du Commerce mais dont la façade et la toiture ont fait l'objet de modifications qui l'ont en partie dénaturée.

Cette construction est protégée au titre de son intérêt urbain. Sa démolition n'est pas souhaitable car les proportions de sa façade sont satisfaisantes. Il sera souhaitable, dans le cas où cette construction fera l'objet d'un projet de restructuration, d'envisager de redonner à la volumétrie du toit des proportions plus satisfaisantes (toiture à faible pente en tuiles) ce qui permettrait de mieux percevoir l'église Notre-Dame et de redonner à la façade son caractère.

- **Les alignements urbains**

Un certain nombre d'alignements obligatoires sont dessinés sur le plan réglementaire de cette zone à restructurer ci-joint ; ils sont destinés à assurer une définition précise des espaces publics :

- continuité de l'alignement urbain sur la rue Nationale,
- continuité de l'alignement urbain sur la rue Bretonnaise,
- continuité des alignements de la rue du Petit Conseil dont la largeur est portée à 8 mètres,
- continuité des alignements sur la rue Nationale et la façade Ouest de la place Rougé,
- définition de la largeur de l'ouverture de la rue des Brosses sur la place Rougé,
- continuité des alignements sur la façade Ouest de la rue Notre-Dame (la façade Est pourra être reculée pour permettre l'élargissement de la rue dans le cadre du plan de circulation sous réserve qu'une nouvelle construction vienne ouvrir des fenêtres sur cette voie),

- continuité des alignements sur la rue de la Sardinerie dans sa partie Ouest dont la largeur est portée à 10 mètres.

Ces alignements permettent de cerner avec précision un vaste îlot à l'Ouest et de maintenir les principes de composition de la place Rougé et de ses abords.

Cette emprise constructible est définie à la fois par les alignements obligatoires et par le pointillé porté au plan qui identifie l'extension maximale de l'emprise de l'espace constructible. Ce pointillé laisse en effet des souplesses d'implantation pour traiter les angles de rue, pour élargir éventuellement la rue Jean Jaurès, pour permettre l'éventuelle construction ou reconstruction des volumes permettant de compléter la façade orientale de la place Rougé ou la reconstruction d'un volume adossé à la façade Ouest du théâtre à l'emplacement de l'ancien marché ou pour créer d'éventuelles ouvertures vers le cœur de l'îlot ou des cours en avant des constructions sous réserve que les façades bâties se retournent pour accompagner cette cour.

Il est imposé tout autour de la place Rougé une servitude d'ordonnance architecturale destinée à assurer une continuité des façades ordonnancées, des corniches, des volumes de toitures. La reconstitution des volumes de la façade orientale n'est pas imposée mais seulement suggérée car elle suppose l'occultation d'ouvertures au Nord et la démolition/reconstruction des volumes situés au Sud.

Sur le plan, sont dessinés des « axes de composition ». Ils marquent les deux axes perpendiculaires de symétrie de la place Rougé et l'axe du théâtre. Ils sont destinés à définir des compositions symétriques des volumes et des façades situées de part et d'autre de ces axes et à rechercher à l'extrémité de ces axes qui se situent sur des perspectives, des fonds de perspectives ou des points forts d'architecture enrichissant la composition urbaine.

- **Les espaces constructibles**

Sont donc constructibles tous les espaces situés dans les emprises constructibles. Cependant, les dimensions de ces espaces sont importantes et laissent imaginer que des creux urbains (voie nouvelle, galerie piétonne, place) permettront d'apporter la lumière à ces espaces.

Compte tenu de l'ignorance des programmes précis destinés à occuper ces espaces, il n'est pas possible de définir la forme que pourraient prendre ces creux. De même, il nous semble que la rue des Brosses, entre la rue Jean Jaurès et la rue du Petit Conseil, peut fort bien être supprimée et remplacée par une cour urbaine permettant de desservir par l'arrière les parcelles situées sur la rue Nationale à l'extérieur du périmètre de la zone à restructurer.

- **Les profils en travers des voies et les gabarits constructibles**

La Z.A.C. prévoit la possibilité de construire des bâtiments jusqu'à une hauteur de corniche de 12 mètres. Ce gabarit semble acceptable pour le cœur du vaste îlot situé à l'ouest de la zone à restructurer.

Cette hauteur est cependant trop importante pour les constructions nouvelles destinées à s'adosser à des constructions existantes ou à leur faire face dans une rue.

A l'arrière du théâtre, si un bâtiment est envisagé, il devra s'harmoniser au mieux au volume existant du théâtre.

Sur la place Rougé, la hauteur de corniche des constructions nouvelles sera strictement ajustée à celle des constructions protégées auxquelles elles se raccordent.

Sur la partie de la rue des Brosses prolongeant la place Rougé, la hauteur de corniche ne pourra pas dépasser celle des corniches de la place Rougé prolongées horizontalement.

Sur la rue du Petit Conseil (section 1), la hauteur de corniche des constructions sera réglée sur la hauteur moyenne des corniches des constructions existantes (soit environ 9 m). Cependant, du côté Ouest de cette voie, il est possible d'imaginer qu'un étage d'attique situé en retrait (selon un angle maximal de 45°) permette d'atteindre la cote de 12 mètres.

C'est le même raisonnement qui s'impose sur la partie Ouest de la rue de la Sardinerie (section 2).

Sur la rue Bretonnaise (section 3), l'égout de toiture de la façade construite à l'alignement de la rue devra respecter les cotes d'égout de la façade protégée et conservée sur au moins 3 mètres de part et d'autre. Au-delà, la hauteur maximale de l'égout est de 9 m. S'il faut monter une volumétrie plus importante, ce sera en retrait de l'alignement suivant un angle maximal de 45°.

L'intérêt de ces étages en retrait est de ne pas écraser l'espace de la rue.

Sur le plan au 1/1000^{ème} est indiqué un point fort de composition architecturale. Il est destiné à affirmer une volumétrie plus forte émergente de l'épannelage de l'îlot destinée à marquer de manière symbolique la présence d'un bâtiment recevant du public.

De même, il est possible de créer de petites volumétries émergentes de l'épannelage ainsi défini pour marquer l'angle de certains îlots ou des fonds de perspectives et exprimer des richesses architecturales.

- **Le traitement des espaces libres et le stationnement**

La restructuration de cette zone passe certes par la définition de volumétries bâties mais aussi et surtout par la définition d'espaces publics de qualité.

C'est ainsi qu'une série d'espaces s'enchaîne vers l'ouest à partir de la place Travot :

- **La place du Cardinal Luçon**

Cet espace est destiné à être occupé soit par un mail planté de grands arbres pour éviter qu'il n'apparaisse comme une excroissance mal définie de la place Travot, soit par une construction reprenant l'alignement de l'ancienne Mairie en symétrie par rapport au théâtre sur une profondeur qui sera arrêtée à l'occasion de la définition des espaces publics recomposés dans le cadre de la restructuration de la sous-zone.

- **Les arrières du théâtre**

Cet espace doit être défini soit en étant bâti soit en étant parfaitement limité par des façades bâties ou végétales de manière à apparaître clairement comme une place autonome.

- **La place Rougé**

Cette place doit retrouver les proportions voulues par son concepteur, soit en construisant les volumes manquants sur sa façade orientale, soit en leur substituant une volumétrie virtuelle constituée ou de mobiliers urbains ou d'un mail d'arbres taillés.

- **Rue des Brosses**

Son ouverture sur la place Rougé doit rester dans l'axe de la place ; l'application du strict principe de symétrie doit permettre de l'élargir un peu vers le Sud.

- **Les rues du Petit Conseil et de la Sardinerie**

Elles doivent redevenir des rues d'une largeur de 8 mètres pour la première et de 10 mètres pour la seconde en prenant soin pour la deuxième de mettre en œuvre des principes d'organisation susceptibles de diminuer visuellement cette largeur de 10 mètres.

- **La rue Bretonnaise**

Elle présente une largeur de près de 20 mètres propice à l'aménagement d'un mail planté et/ou la construction à ses extrémités de petits édicules (kiosques par exemple) de manière à composer cet espace. Sa nouvelle façade implantée au Sud est propice à l'accueil de terrasses de café ou de restaurant. La voie qui s'implantera sera d'une largeur modeste de manière à réserver de vastes espaces au profit des piétons. A l'angle de la rue de la Sardinerie, une construction pourra s'avancer jusqu'à l'alignement de la rue Nantaise pour rappeler les constructions qui ont existé à cet endroit.

Tous ces espaces devront être voués aux piétons. Les voitures, si elles y ont accès, ne pourront bénéficier que de quelques places d'arrêt minute. Les besoins en stationnement seront résolus dans le cadre d'un vaste parc de stationnement enterré dont les accès se feront à l'aide de porches discrets.

- **L'expression architecturale**

Toutes les façades ouvrant sur les espaces publics, comporteront des fenêtres et des activités ouvrant des vitrines sur les trottoirs. Le projet de restructuration doit être ouvert sur l'extérieur.

L'architecture devra être contemporaine et inventive, selon les principes généraux développés dans les prescriptions de la Z.P.A.U.P., c'est à dire en respectant les continuités de volumétrie, de coloration, de rythmes de percement et de composition de façades.

Un soin tout particulier sera mis en œuvre pour assurer une cohérence des toitures avec les volumétries et les matériaux (tuiles ou ardoises) des toitures des constructions environnantes.

5.2 La sous-zone de l'Hôtel de Ville

5.2.1 Les raisons de la restructuration

- **Un espace urbain déstructuré**

Entre la rue Travot et la rue du Bourg-Baudry prolongée par la rue de l'Hôtel de Ville, se succèdent vers le Sud à partir de la place Travot, quatre îlots urbains qui ont fait l'objet de destructions destinées à l'accueil d'espaces de stationnement de surface et d'équipements publics. Les trois îlots situés les plus au Nord ont perdu leur cohérence et présentent une image de friche urbaine.

- **Une voie nouvelle perturbante**

Le percement de la rue de l'Hôtel de Ville a perturbé le tissu urbain en entaillant la pente de l'établissement d'enseignement et en enjambant un thalweg à l'aide d'un pont. Sont ainsi dégagés des murs mitoyens ou des clôtures inesthétiques, sont coupés des cheminements anciens et sont dessinés des fonds de parcelle, dévoilant ainsi les parties cachées de la ville.

- **L'implantation de grands équipements publics**

Pour construire les équipements communaux, un certain nombre de destructions ont été nécessaires. Des maisons ont ainsi été conservées à l'angle de la rue de l'Hôtel de Ville et du boulevard Delhumeau-Plessis.

5.2.2 Les objectifs de la restructuration

- **Redonner leur cohérence aux trois îlots urbains**

Il s'agit avant tout de reconstruire les friches urbaines et de refermer les îlots pour offrir des continuités de façade.

- **Terminer le travail d'insertion de la percée urbaine**

Cette percée doit être redéfinie grâce au traitement de ses façades tour à tour végétales puis urbaines.

- **Permettre l'évolution de l'îlot d'équipements publics**

L'îlot de l'Hôtel de Ville peut encore évoluer par densification ou évolution de programme. Par ailleurs, la façade tournée sur la rue de l'Hôtel de Ville apparaît comme une façade arrière qu'il convient de valoriser.

5.2.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre intègre les quatre îlots délimités par la place Travot au Nord, la rue Travot à l'Ouest, le boulevard Delhumeau-Plessis au Sud et la rue du Bourg-Baudry prolongée par la rue de l'Hôtel de Ville à l'Est.

Sur cette façade Est, sont ajoutés les deux petits îlots délimités par les rues des Rouettes et Zig-Zag car ces îlots ont été coupés par la percée nouvelle.

- **Les immeubles protégés**

Ces îlots comportent très peu d'immeubles «protégés» ou «d'accompagnement» : trois immeubles le long de la rue Travot et un immeuble situé à l'angle de la rue des Vieux Greniers et de la rue du Bourg-Baudry.

Ces rares protections témoignent de la modestie de l'architecture de ces îlots qui constituent pourtant le trait d'union entre le centre ancien organisé autour de la place Travot et le centre moderne qui se développe à partir de l'opération du mail.

- **Les alignements urbains**

Les alignements obligatoires viennent compléter les alignements bâtis existants et sont destinés à refermer les trois îlots situés au Nord de la zone :

- fermeture des façades sur la rue Travot,
- fermeture de la façade Nord de la rue des Vieux Greniers,
- fermeture de la façade Nord de la rue Salberie,
- habillage du mitoyen en attente du 88 rue Saint-Bonaventure,
- fermeture de la façade Ouest de la rue du Bourg-Baudry.

Des souplesses sont cependant laissées dans l'emprise de l'espace constructible aux angles des rues pour permettre de les enrichir ou en façade Sud de la rue Salberie ou le long de la façade Ouest de l'encorbellement de la percée nouvelle.

- **Les espaces constructibles**

Ces espaces sont ceux délimités par le pointillé de l'emprise constructible portée au plan et les façades existantes des trois îlots Nord.

Si pour les trois îlots Nord, la volonté est bien de construire à l'alignement des rues pour refermer les îlots, sur l'îlot de l'Hôtel de Ville il s'agit au contraire de bâtir au cœur de l'îlot, dont les franges sont traitées de manière préférentielle suivant les axes de composition portés au plan et affirmant éventuellement un point fort de composition axé sur l'avenue de l'Abreuvoir.

S'il devait être envisagé une recomposition de l'îlot de l'Hôtel de Ville, les constructions des 3 et 5 boulevard Delhumeau-Plessis pourraient être démolies de manière à dégager les vues vers cet axe de composition et à mieux ouvrir l'entrée de la section végétale de la rue de l'Hôtel de Ville.

Les espaces constructibles ont été conçus de manière à permettre de reconstituer les façades bâties des rues des Vieux Greniers, Salberie et Saint-Bonaventure.

- **Les profils en travers des voies et les gabarits constructibles**

Pour les trois îlots Nord, l'objectif est d'assurer la continuité du bâti en construisant en façade d'îlots, des immeubles de même hauteur que ceux existants. C'est ce qui est proposé pour les sections de voies repérées en 1, 2, 3 et 4 où des hauteurs équivalentes doivent être mises en œuvre de part et d'autre de la rue.

Rue des Vieux Greniers (section 2), compte tenu de l'exiguïté de la voie, il convient de prévoir en façade Nord de celle-ci une construction se raccordant en hauteur avec l'immeuble protégé et en façade Sud d'éviter peut-être de construire les jardins des constructions orientées sur les voies perpendiculaires.

Partie sud de la rue du Bourg Baudry (section 5), une façade urbaine continue doit être réalisée à l'alignement du côté Ouest, et du côté Est un alignement d'arbres et de plantations doit être réalisé en avant des constructions situées en retrait de la voie.

La rue de l'Hôtel de Ville (section n°6) doit être traitée comme un boulevard urbain limité par des alignements d'arbres qui précèdent des murs de soutènement à l'Est et les constructions publiques en retrait à l'Ouest.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics situés dans l'îlot Sud compte tenu de leur fonction symbolique. Il est ainsi possible d'exprimer des émergences ; néanmoins, s'il était décidé d'en créer, il conviendrait de s'assurer qu'elles sont compatibles visuellement avec l'émergence de l'église Notre-Dame en vision lointaine à partir du Sud pour les voies qui convergent vers le centre en encadrant la Moine.

- **Le traitement des espaces libres**

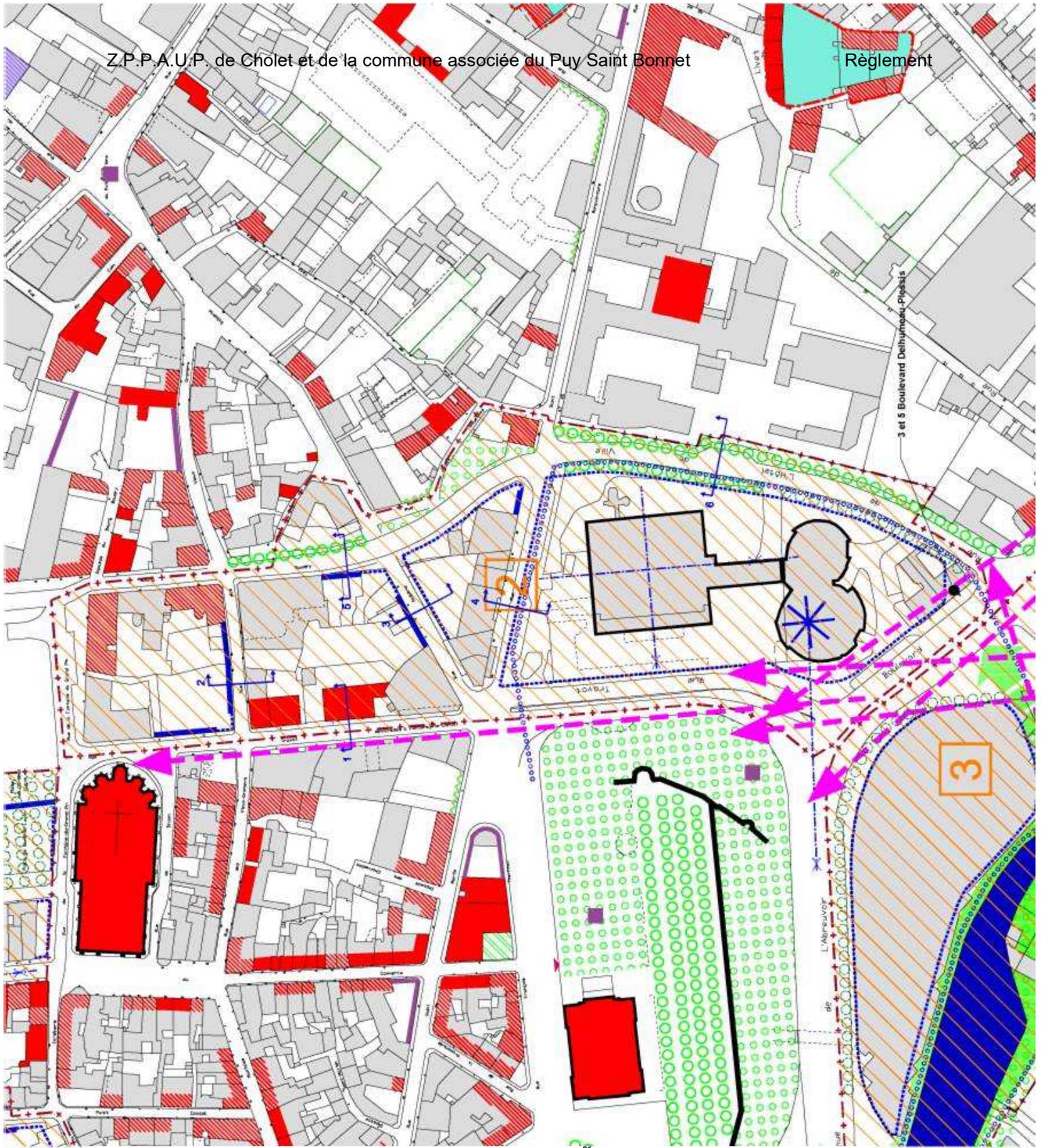
Ces espaces libres se limitent au traitement des voies : voies urbaines étroites et minérales au Nord, avenues et boulevards plantés d'alignements d'arbres au Sud et densification des plantations en accompagnement de la percée de la rue de l'Hôtel de Ville afin d'occuper les espaces libres dégagés au contact des constructions et murs préexistants et d'améliorer la présentation de l'espace arrière de l'Hôtel de Ville.

Les espaces privés occupés par du stationnement sont destinés à être construits ; ce qui implique de retrouver en souterrain ou dans des parcs de stationnement publics, les places manquantes.

- **L'expression architecturale**

L'architecture des nouveaux programmes privés devra être contemporaine et inventive selon les principes généraux développés dans les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P..

Le programme d'équipements publics lié à l'Hôtel de Ville pourra faire l'objet de travaux de réhabilitation ou d'extension, tout en exprimant sa propre identité. Sa nature symbolique permet une expression architecturale originale.



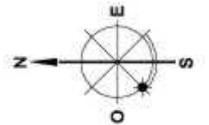
Sous-zone à restructurer 2 - Hotel de Ville

LEGENDE GENERALE

-  Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
-  Sous-zone à restructurer
-  Sous-zone de protection des maisons de tisserands
-  Espace de dégagement visuel
-  Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer
-  Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer
-  Éléments ponctuels à protéger
-  Calvaires, croix...
-  Fontaines, monuments, autres, ...
-  Mur ou clôture à conserver, porche
-  Limite à reconstituer
-  Bâtiments publics et religieux
-  Construction ou partie de construction protégée
-  Construction d'accompagnement
-  Construction à caractère industriel protégée ou d'accompagnement

LEGENDE DE LA SOUS-ZONE A RESTRUCTURER

-  Alignement obligatoire
-  Emprise de l'espace constructible
-  Ordonnance architecturale
-  Axe de composition
-  Repère des sections décrites dans les prescriptions
-  Axe de faitage préférentiel des constructions
-  Point fort de composition architecturale
-  Axe de liaison visuelle
-  Promenade piétonne



5.3 La sous-zone Bords de Moine

5.3.1 Les raisons de la restructuration

- **La Moine a disparu du paysage du centre-ville**

La construction de collectifs importants tournés vers les boulevards et le centre a occulté la présence de la Moine. La rive droite de la Moine n'est plus occupée que par des voies pompiers ou des espaces de stationnement.

- **La continuité verte de la Moine n'est pas assurée**

La construction d'un parc de stationnement enterré au Sud de la place du 8 mai 1945 et la construction de collectifs, pratiquement les pieds dans l'eau, ont interrompu la coulée verte de la Moine et les itinéraires de randonnée qui l'accompagnent.

- **Les volumétries excessives des collectifs ont changé l'échelle de la ville**

Les immeubles construits le long de l'avenue Maudet et de l'avenue de l'Abreuvoir ne sont pas à l'échelle des constructions du centre-ville et présentent une hétérogénéité difficile à corriger : ce sont en effet des architectures très datées qui se sont ajoutées les unes aux autres.

- **La place du 8 mai 1945 nécessite une requalification**

Ce vaste espace triangulaire occupé par les voitures en stationnement et un marché couvert qui ferme les perspectives visuelles pourrait faire l'objet d'un traitement plus en cohérence avec sa nature de fond de vallée.

5.3.2 Les objectifs de la restructuration

- **Faire ressurgir la Moine dans le centre-ville**

Cela signifie tout autant désenclaver les rives de la Moine en les rendant couramment accessibles, ouvrir des perspectives vers la Moine dans le front bâti et faire ressurgir la Moine ou/et son accompagnement végétal dans la partie Sud de la place du 8 mai 1945 (restructuration du parc de Lattre de Tassigny).

- **Recomposer l'architecture du front bâti**

Pour cela, il faudrait envisager la réhabilitation cohérente des architectures les plus typées, voire recomposer une partie du bâti de manière à démolir les constructions les moins intéressantes pour les remplacer par de nouvelles qui laisseraient dégagées des vues vers les espaces verts de la Moine.

- **Créer une nouvelle animation place du 8 mai 1945**

Cette place doit devenir un lieu de festivité pour tout le centre-ville et ne plus être le seul parking actuel.

5.3.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre se limite au Nord aux boulevards de l'Abreuvoir et Delhumeau-Plessis, englobe tout le triangle de la place du 8 mai 1945 (y compris le parc de Lattre de Tassigny) et les deux rives de la Moine, en particulier les espaces verts et les fonds de jardin de la rive gauche.

Ce périmètre n'intègre pas de constructions protégées, les constructions sont pour la plupart banales.

- **La réhabilitation de la coulée verte**

Toute la partie Sud de la zone (de part et d'autre de la Moine) est traitée en coulée verte pour accompagner la rivière. Des ouvertures sont aménagées dans le front bâti qui accompagne la Moine : trois sont ainsi ouvertes sur l'avenue Maudet (la première au droit du pont et les deux autres à l'occasion d'une opération de restructuration du bâti) pendant qu'au Nord-Ouest sur l'avenue de l'Abreuvoir le traitement paysager invite à découvrir la Moine.

Toute la partie Sud de la place du 8 mai 1945 est traitée en coulée verte plantée en accompagnement de la Moine qu'il serait bien de faire ressurgir. Se pose la question du devenir du parc de stationnement de Lattre de Tassigny construit à l'emplacement de la rivière. Un vaste parking souterrain pourrait être construit sur la partie Nord de la place pour remplacer celui-ci.

Les jardins privés de la rive gauche seront peu à peu achetés pour créer un jardin public et assurer la continuité de la promenade piétonne de la rive gauche.

La voie de service des collectifs de la rive droite pourrait être retraitée en promenade piéton plantée (son ensoleillement est favorable).

Une passerelle piétonne pourrait être construite à l'endroit le plus étroit de la rivière pour relier la rive gauche et la rive droite et assurer ainsi une continuité piétonne entre les quartiers résidentiels Sud et la rue de l'Hôtel de Ville en tirant parti de la percée créée dans le front bâti.

- **Les espaces constructibles**

En dehors de la place du 8 mai 1945, il n'y a pas lieu de créer de nouveaux espaces constructibles ; ceux qui existent occupent suffisamment le site. Cependant, il convient de leur permettre d'évoluer dans les limites des espaces constructibles portés au plan.

Deux opérations de restructuration de ce front bâti sont souhaitables :

- Au Sud, au contact du pont sur la Moine, il serait souhaitable de démolir la maison existante de manière à élargir la « fenêtre » sur la Moine.
- A l'extrémité Nord de l'avenue Maudet, il serait aussi utile de remplacer l'immeuble existant par un nouvel immeuble isolé, constituant un point fort de composition architecturale qui séparerait deux coulées vertes destinées à inviter à rejoindre la Moine.

Sur la place du 8 mai 1945, ne sont pas exclues des constructions nouvelles à la place du marché couvert si celui-ci devait disparaître ; mais si c'est le cas, ce serait davantage sous la forme de pavillons destinés à appuyer la composition urbaine et paysagère d'un vaste espace libre. Il conviendrait en particulier de laisser libres les visions lointaines vers le centre ancien cadrées entre des alignements d'arbres dans l'axe de l'avenue Maudet et du boulevard Delhumeau-Plessis.

Ces prescriptions ne font qu'indiquer une direction d'aménagement et sont suffisamment souples pour permettre des projets différents. Il conviendrait de lancer une réflexion de type projet urbain sur l'ensemble de la zone à restructurer des Bords de Moine. C'est ce projet qui pourra définir les nouvelles volumétries possibles.

- **Le traitement des espaces libres**

Les pages précédentes donnent déjà plusieurs indications. Il s'agit pour résumer d'affirmer un traitement végétal dense de coulée verte le long de la Moine et de rendre discrète la présence de l'automobile sur la place du 8 mai 1945 pour permettre de nouveaux usages au profit des piétons.

Les boulevards et avenues doivent, quant à eux, être accompagnés d'alignements d'arbres pour réduire les espaces libres trop larges et redonner une échelle humaine à ce quartier.

Les jardins de la rive gauche s'ils deviennent publics feront l'objet d'une restructuration paysagère pour leur donner un caractère de jardin public.

- **L'expression architecturale**

Il a été dit dans les lignes précédentes qu'il convenait de conduire sur cet espace un projet urbain. C'est dans le cadre d'un tel projet que pourra être définie une expression architecturale contemporaine susceptible d'unifier toutes les réalisations souvent trop banales existantes. La « modernisation » ou le « rajeunissement » de l'image du centre-ville de Cholet passe largement par ce travail de réécriture architecturale des immeubles collectifs des Bords de Moine.

5.4 La sous-zone de l'usine à gaz

5.4.1 Les raisons de la restructuration

- **Une vaste friche**

Ce grand terrain triangulaire en pente, clos de murs, est aujourd'hui en grande partie inutilisé et peut faire l'objet de construction.

- **Une vue magnifique sur le centre ancien**

La déclivité et la faible construction du terrain ouvrent une belle perspective vers le centre ancien : Notre-Dame, le palais de justice et le site de l'ancien château. La qualité de la vue dans l'axe de la rue Barjot justifierait la production d'une carte postale.

- **Un site sensible orienté vers le centre-ville**

La pente orientée vers la Moine s'offre en vision directe à partir du centre ancien. L'urbanisation de ce site est donc très sensible.

5.4.2 Les objectifs de la restructuration

- **Conserver le panorama**

Pour ce faire, il convient de laisser des espaces libres à dominante végétale, de conserver le mur de clôture et de n'autoriser que des constructions basses en bas de pente dans le cône de vue de manière à préserver la vue actuelle sur le centre.

- **Constituer un quartier intégré sur la pente**

C'est une opération d'urbanisation qu'il s'agit de réussir afin de recoudre ce tissu urbain de manière harmonieuse.

- **Créer un square protégé derrière un mur de clôture**

Il existe peu d'espaces verts communs de voisinage ; c'est une des dernières opportunités à saisir.

5.4.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre englobe l'ensemble de la parcelle de l'ancienne usine à gaz.

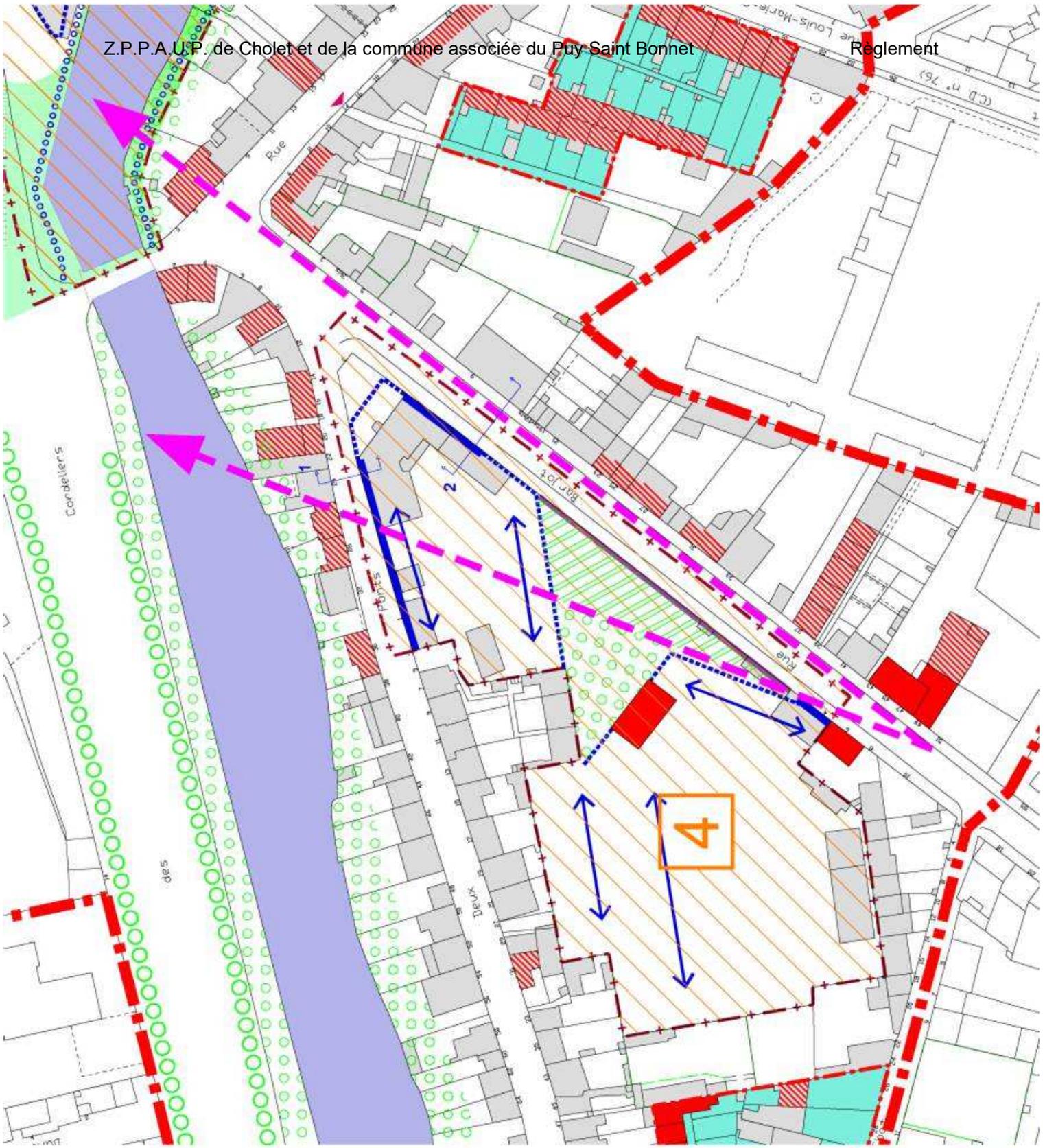
- **Les immeubles protégés**

Il n'existe qu'une construction de cette ancienne usine à gaz présentant un intérêt architectural qui justifie sa protection dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P.. Elle est située au centre de la parcelle et pourra constituer le pivot de la future urbanisation de la parcelle.

- **Les alignements urbains**

Il ne semble pas souhaitable de modifier les dimensions de l'espace public constitué par les rues Barjot et des Deux-Ponts. En conséquence, il convient de maintenir les éléments qui constituent la limite de l'espace public à savoir :

- le mur de clôture de maçonneries le long de la rue Barjot,
- l'alignement obligatoire des constructions le long de la rue des Deux-Ponts,
- un court alignement obligatoire au contact de la maison du 6 rue Barjot de manière à imposer une construction en recouvrement du mitoyen de cette maison protégée au titre de la Z.P.P.A.U.P..



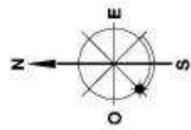
Sous-zone à restructurer 4 - L'usine à Gaz

LEGENDE GENERALE

- Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- Sous-zone à restructurer
- Sous-zone de protection des maisons de lissards
- Espace de dégagement visuel
- Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer
- Éléments ponctuels à protéger
- Calvaires, croix,...
- Fontaines, monuments, autres,...
- Mur ou clôture à conserver, porche
- Limite à reconstituer
- Bâtimens publics et religieux
- Construction ou parties de construction protégée
- Construction d'accompagnement
- Construction à caractère industriel protégée ou d'accompagnement

LEGENDE DE LA SOUS-ZONE A RESTRUCTURER

- Alignement obligatoire
- Emprise de l'espace constructible
- Ordonnance architecturale
- Axe de composition
- Repère des sections décrites dans les prescriptions
- Axe de faitage préférentiel des constructions
- Point fort de composition architecturale
- Axe de liaison visuelle
- Promenade piétonne



- **Les espaces constructibles**

Deux espaces constructibles séparés par un espace creux sont définis sur cette vaste parcelle :

- Un premier espace situé en partie basse du terrain, laissant passer les vues au-dessus de la ligne de faîtage des futures constructions. L'épannelage de cet espace ne sera pas supérieur en cote NGF à la cote du faîtage de la construction principale qui occupe actuellement cet espace.
- Un deuxième espace situé sur la partie haute du terrain se définit à partir de la construction protégée. Les constructions susceptibles d'occuper le site auront une hauteur maximale relative identique à celle de cette construction protégée avec la nécessité de se raccorder en volume au n°6 de la rue Barjot.

Ces espaces constructibles sont délimités sur le plan par un pointillé au contact de l'espace vert commun (square) ou sur la pointe de l'îlot à l'intersection des rues Barjot et des Deux-Ponts.

Sur le plan, sont indiqués des axes de faîtage préférentiels des constructions destinés à présenter des lignes de toitures parallèles aux courbes de niveau, permettant ainsi d'offrir une vision cohérente de toitures à partir de la rive Nord de la Loire.

Les profils de voies sont conservés sur la rue des Deux-Ponts (section n°1) ou la rue Barjot (section n°2) tant en tracé en plan qu'en hauteur des constructions qui se font vis-à-vis (les hauteurs des corniches de part et d'autre des rues doivent être équivalentes).

- **Le traitement des espaces libres**

Les deux rues conservent leur profil actuel. Le maintien du mur autour de la parcelle nécessite la création d'un porche pour entrer dans une résidence. Cette entrée se fait à partir de la rue Barjot par un square qui relie les deux espaces constructibles. Il est nécessaire d'organiser le stationnement à l'intérieur de chacun des deux espaces constructibles de manière à ce que les voitures se fassent discrètes.

Si des arbres de grand développement doivent être plantés dans le square, ils le seront en dehors du cône de vue de manière à ne pas occulter les visions de découverte lointaine de la ville.

- **L'expression architecturale**

L'architecture devra être contemporaine et inventive selon les principes généraux développés dans les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P..

Mais dans le cas de cette zone à restructurer, il convient d'insister tout particulièrement sur l'importance de l'organisation des toits, en privilégiant les versants orientés vers la pente et en prolongeant les constructions protégées, tout en insérant des végétaux qui atténueront l'effet de masse que produirait un projet trop minéral ; la qualité de l'insertion urbaine devra être appréciée à partir de la terrasse du palais de justice.

5.5 La sous-zone de la Demi-Lune

5.5.1 Les raisons de la restructuration

- **Une perte de lisibilité de la demi-lune**

Cette demi-lune d'origine a perdu sa cohérence bâtie et paysagère.

L'extension de la place au Sud par une composition symétrique n'est pas parfaitement cohérente.

- **Une logique de circulation incompatible**

Le système de carrefour à feux et de bretelle de désenclavement est contradictoire avec la logique de composition urbaine.

- **Un manque de cohérence des volumes bâtis**

La rigueur de la composition urbaine en demi-lune devrait s'accompagner d'une architecture ordonnancée.

5.5.2 Les objectifs de la restructuration

- Retrouver une cohérence entre les tracés urbains et l'environnement bâti et végétal.
- Modifier le fonctionnement des flux routiers pour obtenir un tracé de voirie compatible avec le parti urbain.
- Protéger les espaces de jardins de qualité.

5.5.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre englobe les abords immédiats de la place de la Demi-Lune et la partie de l'avenue de Nantes située en extrémité Ouest de la Z.P.P.A.U.P..

- **Les immeubles protégés**

Ce sont des maisons bourgeoises accompagnées de leurs jardins construits surtout au Sud de la demi-lune et desservis par l'avenue de Nantes.

Seules deux maisons : les 5 et 6 place de la Demi-Lune appartiennent à l'ordonnance bâtie d'origine. Ce sont elles qui donneront une indication sur les volumétries souhaitables sur la demi-lune.

La maison protégée, située à l'angle de la rue Louis Pasteur (n°1) et de la rue Paul Bouyx, présente une façade en retrait de l'ordonnance de la demi-lune mais occupe une place stratégique.

Toutes ces maisons sont protégées en raison de leur qualité architecturale et ne peuvent être démolies.

- **Les alignements urbains**

Le parti de composition urbaine est clair. Deux voies se croisent suivant un angle aigu : l'avenue de Nantes prolongée par l'avenue du Maréchal Foch Est-Ouest et la rue Louis Pasteur prolongée par l'avenue Francis Bouet grossièrement Nord-Sud. La façade Nord de cette composition a été dessinée à l'aide de façades alignées selon un dessin en demi-lune ; il est donc imposé de construire toutes les constructions situées au Nord de l'axe Est-Ouest à l'alignement ainsi défini. La façade Sud de cet axe Est-Ouest urbanisé plus tardivement est surtout végétale ; il convient donc de protéger tous les jardins qui accompagnent les hôtels particuliers construits à l'alignement ou en retrait de cet alignement et de protéger ou de reconstituer des murs ou des grilles sur murs bahuts complétés par des haies taillées complétées d'arbres.

Pour résumer, à un alignement bâti obligatoire au Nord sur la demi-lune d'origine, s'oppose un alignement végétal sur l'extension de la place.

Sous-zone à restructurer

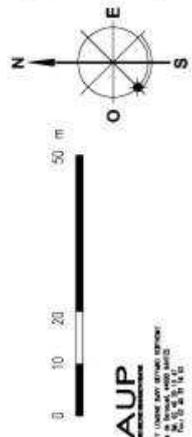
5 - La demi-lune

LEGENDE GENERALE

-  Périmètre de la Z.P.A.U.P.
-  Sous-zone à restructurer
-  Sous-zone de protection des maisons de tisserands
-  Espace de dégagement visuel
-  Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer
-  Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer
-  Eléments ponctuels à protéger
-  Calvaires, crois...
-  Fontaines, monuments, autres, ...
-  Mur ou clôture à conserver, porche
-  Limite à reconstruire
-  Bâtiments publics et religieux
-  Construction ou partie de construction protégée
-  Construction d'accompagnement
-  Construction à caractère industriel protégée ou d'accompagnement

LEGENDE DE LA SOUS-ZONE A RESTRUCTURER

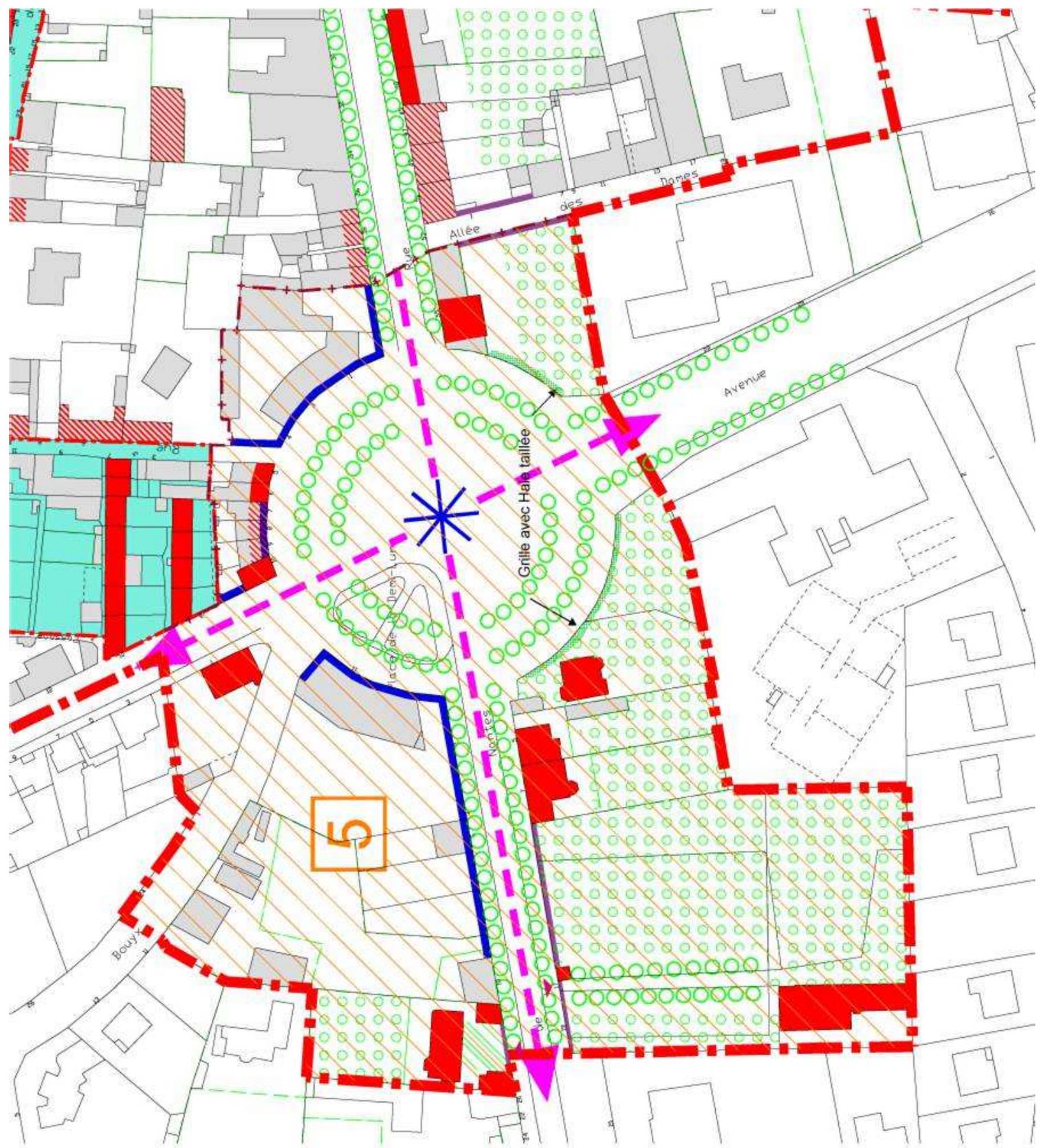
-  Alignement obligatoire
-  Emprise de l'espace constructible
-  Ordonnance architecturale
-  Axe de composition
-  Repère des sections décrites dans les prescriptions
-  Axe de faîteage préférentiel des constructions
-  Point fort de composition architecturale
-  Axe de liaison visuelle
-  Promenade piétonne



N
E
O
S

0 10 20 50 m

AUP
ARCHITECTURE URBAINE
11 rue de la République
91000 Evry-Courcouronnes
Tél. 03 1 69 11 11 11
www.aup-archi.com
Juin 2014



- **Les espaces constructibles**

Ces espaces découlent des principes définis pour les alignements à savoir :

- Les îlots situés au Nord de l'axe Est-Ouest sont constructibles, sous réserve de respecter une implantation de façade à l'alignement obligatoire, dans les gabarits volumétriques définis par les constructions protégées de la demi-lune.
- Les îlots situés au Sud ne sont pas constructibles hormis des extensions modestes car les jardins sont protégés.

- **Le traitement des espaces libres**

Le fonctionnement de la place de la Demi-Lune doit être entièrement revu. La solution fonctionnelle la plus évidente et compatible avec la forme de la place est un giratoire central à quatre branches, entouré d'une contre-allée desservant les façades des constructions.

Des alignements d'arbres de grand développement taillés suivant un profil précis s'implantent entre le giratoire et la contre-allée et génèrent une composition paysagère rigoureuse, enrichie au centre de la place et donc du giratoire par un point fort de composition urbaine (statue, fontaine, pavillon, etc).

Les avenues de Nantes, du Maréchal Foch et Francis Bouet sont dotées d'alignements d'arbres de grand développement.

En façade Sud de la place de la Demi-Lune dans les jardins en limite de l'espace public, est plantée une haie végétale d'une seule essence.

Au 17 de l'avenue de Nantes, l'allée plantée qui conduit à la construction protégée, doit être elle-même protégée.

- **L'expression architecturale**

L'architecture qui sera amenée à compléter ou à remplacer les ensembles bâtis existants de la façade Nord de l'axe Est-Ouest devra présenter une identité volumétrique avec les constructions protégées des n°5 et 6 de la place de la Demi-Lune (c'est à dire en particulier des volumes de toits) et une unité architecturale passant par une simplicité et une rigueur de l'écriture architecturale des constructions contemporaines à édifier.

5.6 La sous-zone du parking de Mondement

5.6.1 Les raisons de la restructuration

- Le parking de Mondement représente une rupture dans le tissu urbain environnant.
- Le percement de la rue de Mondement a généré des espaces libres aléatoires et sans qualité.
- La présence de friches permet de recomposer un quartier cohérent.

5.6.2 Les objectifs de la restructuration

- Reconstituer un espace de rue satisfaisant à partir de l'emprise actuelle de la rue de Mondement.
- Créer de véritables alignements urbains.
- Affirmer une silhouette urbaine cohérente.
- Introduire une présence végétale adoucissant ces quartiers très urbanisés.
- Réécrire l'architecture du parking.

5.6.3 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre englobe les deux façades de la rue de Mondement, l'ensemble du parking et les terrains en friche situés au Nord.

- **Les immeubles protégés**

Il n'existe qu'un immeuble protégé au titre de son intérêt architectural au n°33 de la rue des Bons-Enfants. Les autres constructions sont très modestes quant elles ne sont pas en rupture avec l'architecture environnante.

- **Les alignements urbains**

Il est évidemment proposé d'assurer la continuité du bâti à l'alignement des rues des Bons-Enfants et de Roussel à l'Est et au Nord.

Il est surtout proposé de donner une forme à la rue de Mondement en traçant au Nord et au Sud de la rue des alignements obligatoires parallèles distants de près de 15 mètres séparés par un alignement d'arbres destiné à « resserrer » l'espace. L'alignement situé au Sud de cette voie est interrompu par un espace vert (jardin conservé).

Une simple emprise de l'espace constructible limite la partie Est de cette voie de manière à laisser une souplesse d'implantation aux futures constructions.

En façade Sud du parking, l'emprise est tracée de manière à laisser le passage d'une voie débouchant au n°23 de la rue des Bons-Enfants.

- **Les espaces constructibles**

Ce sont donc trois espaces, définis par les alignements qui sont constructibles :

- Au Nord de la rue de Mondement, un vaste îlot constructible sur ses franges Nord et Sud suivant des lignes de faîtage parallèles aux courbes de niveaux de manière à atténuer, grâce à leurs toitures, leur présence sur ce versant de relief orienté au Sud. La façade située sur la rue des Bons-Enfants est déjà pratiquement entièrement construite. En revanche, il reste à construire sur une faible épaisseur la façade qui se retourne sur la rue de Mondement à partir de la rue des Bons-Enfants. Le gabarit de toutes les constructions nouvelles de l'îlot doit être en harmonie avec le gabarit de la construction protégée.

- Au Sud de la rue de Mondement, l'îlot du parking doit être restructuré en le reconstruisant totalement ou en adossant à l'immeuble parking des immeubles le dissimulant en suivant les nouveaux alignements. Là encore, il conviendra de privilégier une ligne de faîtage pour les constructions nouvelles parallèle aux courbes de niveau. Le gabarit des constructions ne doit pas émerger de la ligne de faîtage des constructions existantes parallèle au relief.
- A l'Ouest de la zone, il est proposé de reconstruire l'immeuble situé en retrait à l'alignement imposé porté au plan pour recouvrir le mitoyen en attente du n°27 de la rue de Mondement .

- **Le traitement des espaces libres**

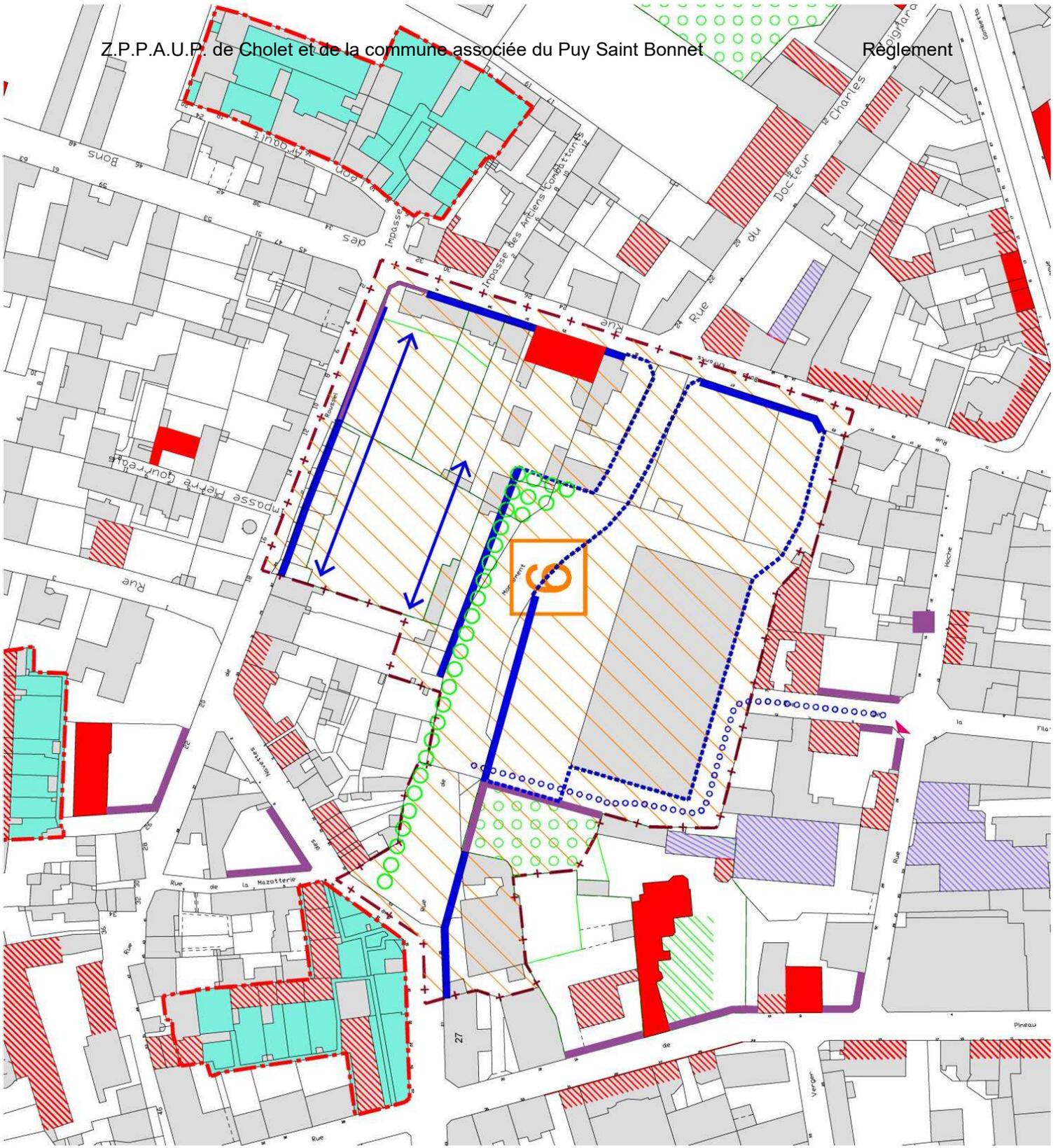
Les rues environnantes doivent conserver leur profil urbain et minéral.

La rue de Mondement, en raison de ses proportions larges dans sa partie centrale, doit être davantage traitée comme un cours que comme une simple rue, d'où l'intérêt de l'alignement d'arbres plantés sur sa façade Nord et d'où la nécessité aux deux extrémités de planter deux arbres de grand développement pour marquer les extrémités de ce petit cours.

- **L'expression architecturale**

L'architecture devra être contemporaine et inventive selon les principes généraux développés dans les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., c'est à dire en respectant les continuités de volumétries, de coloration, de rythmes, de percement et de composition de façades.

Une bonne insertion dans le profil général de la ville est ici, encore plus qu'ailleurs, fondamentale.



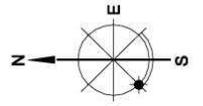
Sous-zone à restructurer 6 - Parking de Mondement

LEGENDE GENERALE

- Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- Sous-zone à restructurer
- Sous-zone de protection des maisons de tisserands
- Espace de dégagement visuel
- Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer
- Éléments ponctuels à protéger
- Calvaires, croix...
- Fontaines, monuments, autres...
- Mur ou clôture à conserver, porche
- Limite à reconstituer
- Bâtiments publics et religieux
- Construction ou partie de construction protégée
- Construction d'accompagnement
- Construction à caractère industriel protégée ou d'accompagnement

LEGENDE DE LA SOUS-ZONE A RESTRUCTURER

- Alignement obligatoire
- Emprise de l'espace constructible
- Ordonnance architecturale
- Axe de composition
- Repère des sections décrites dans les prescriptions
- Axe de faillage préférentiel des constructions
- Point fort de composition architecturale
- Axe de liaison visuelle
- Promenade piétonne



5.7 La sous-zone de la Godinière

5.7.1 Les raisons et objectifs de la restructuration

La blanchisserie de la Godinière est l'un des trois derniers ensembles (avec le tissage de Bourgneuf, rue du Lait de Beurre et celle de la Rivière Sauvageau) qui témoignent de l'industrie textile. Le fonctionnement de la blanchisserie intégrait les étangs (puisage) et les praires voisines (étendage). L'ensemble constitue un paysage particulièrement intéressant qui doit être préservé.

L'usine est fermée depuis l'an 2001 et se détériore rapidement. La préservation du site nécessite un programme de réhabilitation globale.

La proximité du boulevard périphérique de la ville donne à ce site une vocation commerciale, artisanale ou hôtelière qui peut nécessiter la construction de nouveaux bâtiments en plus de la restauration de ceux qui existent.

5.7.2 Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

Ces prescriptions sont complétées par le plan réglementaire ci-joint :

- **Le périmètre**

Le périmètre englobe l'usine proprement dite et une partie des terrains situés entre celle-ci et le boulevard de la Treille.

- **Immeubles protégés**

Seule la construction centrale en sheds est notée en « constructions à protéger », les autres sont classées en « architecture d'accompagnement » et peuvent donc subir certaines évolutions voire même être reconstruites si elles sont en trop mauvais état. C'est l'ambiance du lieu qui doit être préservée. Cependant, outre le maintien des volumes généraux, cette ambiance sera assurée par la conservation du plus grand nombre possible de détails, témoignant de l'activité passée de ces constructions : cheminée, chaudière, bassin de puisage, etc..

- **Les espaces constructibles**

Les terrains situés entre les bâtiments existants et le boulevard de la Treille peuvent être construits. Les nouvelles constructions seront conçues comme une extension de l'usine actuelle : l'implantation des nouveaux volumes se fera selon les deux orientations perpendiculaires du plan actuel ; leur hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions classées en « architecture d'accompagnement ». Le volume du bâtiment protégé doit continuer à dominer l'ensemble.

- **Le traitement des espaces libres**

Les espaces libres seront traités sous forme de cours pouvant être plantés d'arbres, en particulier celles servant de parcs de stationnement.

Les clôtures sur voies pourront être constituées d'un mur prolongeant les bâtiments existants. En revanche sur la façade arrière, la vue entre le chemin piétons et l'ancienne usine devra rester dégagée ; le reste des limites pourra être fermé par une haie complétée par une clôture non apparente.

- **L'expression architecturale**

L'architecture des nouveaux bâtiments devra prolonger le caractère du site par la réutilisation des formes et des matériaux déjà mis en œuvre en particulier la brique, le fer et le verre.

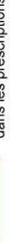
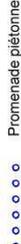
Sous-zone à restructurer

7 - La Godinière

LEGENDE GENERALE

-  Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
-  Sous-zone à restructurer
-  Sous-zone de protection des maisons de tisserands
-  Espace de dégagement visuel
-  Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer
-  Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer
- Éléments ponctuels à protéger**
-  Calvaires, croix, ...
-  Fontaines, monuments, autres, ...
-  Mur ou clôture à conserver, porche
-  Limite à reconstituer
-  Bâtements publics et religieux
-  Construction ou partie de construction protégée
-  Construction d'accompagnement
-  Construction à caractère industriel protégée ou d'accompagnement

LEGENDE DE LA SOUS-ZONE A RESTRUCTURER

-  Alignement obligatoire
-  Emprise de l'espace constructible
-  Ordonnance architecturale
-  Axe de composition
-  Repère des sections décrites dans les prescriptions
-  Axe de faitage préférentiel des constructions
-  Point fort de composition architecturale
-  Axe de liaison visuelle
-  Promenade piétonne



illet 2023

