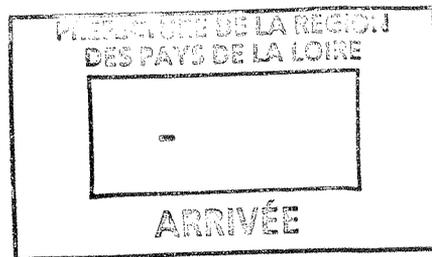


# PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE ZA



## Localisation et caractère de la zone

La zone ZA comprend :

- Le bourg de Denée implanté sur le bord de l'escarpement rocheux qui domine la vallée de la Loire et bénéficiant d'un site remarquable. Il se caractérise par son unité architecturale, une urbanisation serrée desservie par des rues étroites et des ruelles, et la qualité de l'ensemble.
- Le hameau des Grands Moulins qui domine le bourg au sud-est.

Les prescriptions qui suivent ont pour objectif de préserver les formes urbaines existantes en s'appuyant sur le maintien de la continuité du bâti et la sauvegarde du patrimoine architectural.

Le tissu urbain du bourg n'étant pas le même que celui des Grands Moulins certains paragraphes donnent des prescriptions différenciées.

## Occupations ou utilisations des sols interdites ou soumises 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 s'avère incompatible avec la présentation ou la mise en valeur du site ou des bâtiments concernés, selon le principe énoncé ci-dessus.

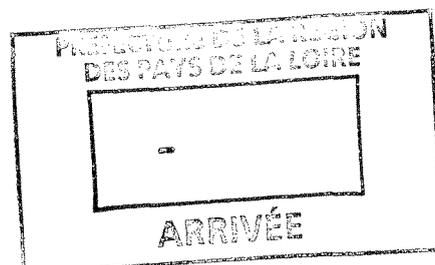
L'inventaire des bâtiments dont les conclusions figurent sur les plans des prescriptions réglementaires servira de guide pour l'instruction des demandes de permis de démolir ainsi que cela a été défini dans les dispositions générales.

Le permis concerne non seulement les bâtiments de tous types, mais aussi les éléments de clôture, les murs et toutes les constructions annexes.

Il n'est pas possible de modifier :

- Le nivellement général des espaces publics et privés
- Les végétaux existant sur le domaine public
- Les ensembles végétaux importants existant sur le domaine privé

sans un projet global d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace concerné ayant reçu l'accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



Le stationnement des caravanes et camping-cars, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits.  
Les parcs de stationnement de surface sont soumis à autorisation.

Le développement des activités économiques, en particulier la création de restaurants, ne doit pas générer de nuisances phoniques, olfactives ou esthétiques risquant de perturber les conditions de vie des habitants.

Entre autre, et sans cette liste soit limitative, un soin particulier sera apporté à :

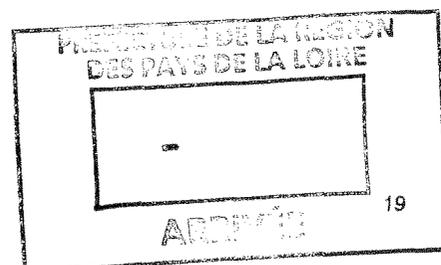
- La disposition des conduits d'évacuation d'air, de fumées et de gaz brûlés qui ne devront en aucun cas être apparent.
- La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air, de fumées, de gaz brûlés et de climatisation qui devront être soit intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés eux-même intégrés esthétiquement au bâtiment. De plus toutes les dispositions seront prises pour limiter au maximum l'émission de bruit à partir de ces installations.
- La gestion quotidienne des déchets dont le stockage permanent sur la voie publique est interdit.

## Accès et voiries

La qualité des espaces placés en zone ZA est liée, entre-autre, à la structure du réseau de voirie (organisation et dimensionnement), il n'est donc pas question de créer de nouvelles voies ou de modifier, en particulier d'élargir, celles qui existent. Cependant, dans des cas exceptionnels concernant la desserte d'espaces constructibles ou la sécurité, la création de voies ou la modification de voies existantes pourra être autorisée.

L'espace public, places, placettes, rues, ruelles et chemins, devra faire l'objet d'aménagements dans le cadre de projets d'ensemble sur chaque partie de zone considérée. Il s'agit d'assurer la mise en valeur de ces espaces en affirmant leur caractère spécifique par le traitement des profils en travers, des revêtements de sols, de l'éclairage, du mobilier urbain, de la signalétique, etc.

La mise en valeur de l'espace public doit accompagner et stimuler la mise en valeur des monuments et du patrimoine privé.



## ASPECT EXTÉRIEUR

### Restauration d'édifices protégés

Ces constructions sont décrites dans le rapport de présentation et repérées sur les plans de prescriptions réglementaires, leur restauration doit être faite dans le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine.

## FAÇADES

### Murs :

Les éléments en pierres de taille seront maintenus ou restaurés à l'identique, les moulurations de corniches, de bandeaux, d'encadrements de baies seront préservées ou restaurées à l'identique.

Les techniques de sablage et de lavage sous pression sont à proscrire pour le nettoyage des façades en pierres de taille ou en maçonnerie de moellons enduite.

Lorsque le parement est trop dégradé les pierres pourront être ravalées par retaille, les blocs dégradés en profondeur ou fissurés devront être remplacés par des pierres de même nature, les techniques de placage sont déconseillées.

Le rejointoiement sera fait avec un mortier de chaux aérienne.

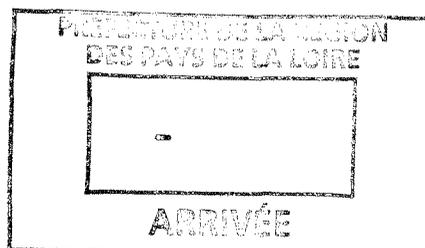
Les parements de pierres calcaires tendres pourront éventuellement être protégés par un lait de chaux après ravalement.

Sauf cas particulier les murs de moellons sont fait pour être enduit.

Les enduits seront réalisés avec des mortiers de chaux aérienne et de sables locaux, leur teinte et leur aspect résulteront des mélanges de sables et des granulométries choisies.

Les enduits pourront recevoir une finition talochée, brossée, époncée ou lavée suivant le type de la construction et l'effet esthétique recherché.

Les finitions "grattées" sont déconseillées sur les enduits à la chaux car cela les fragilise en éliminant leur couche protectrice de surface, favorise la rétention d'humidité, l'encrassement et le développement des micro-organismes.



Les finitions "à pierres vues" et à joints beurrés ou rabattus seront réservées de préférence aux bâtiments de ferme, aux dépendances et aux murs de clôture.

Les enduits ne devront pas former de surépaisseur par rapport aux éléments en pierres de tailles tels que les chaînes d'angles ou les encadrements de baies.

### Menuiseries :

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes, portails, etc.) seront restaurées ou remplacées à l'identique en bois.

L'emploi de métal ou de PVC est interdit sur les constructions protégées.

L'emploi de PVC est interdit pour les éléments pleins, tels que les portes les portails ou les volets, ainsi que pour les clôtures.

Les dispositifs de protection phonique, survitrage ou double fenêtre, doivent être installés à l'intérieur des bâtiments.

Les volets roulants sont interdits.

### Couleur des menuiseries :

En règle générale les menuiseries vitrées seront de couleur pastel : beige, crème, gris-bleu, vert pâle ; une seule teinte sera utilisée pour les fenêtres et les volets d'un même bâtiment, les portes et les portails pourront être d'une teinte plus soutenue.

Des couleurs plus foncées, gris, rouge bordeaux, brun ou vert pourront être employées sur les constructions des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

Les couleurs vives, agressives ou fluorescentes sont à proscrire.

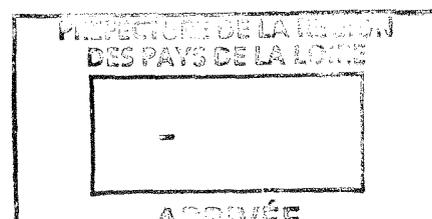
### Ferronneries de façade :

Les ferronneries d'origine seront restaurées, dans le cas où elles auraient disparu elles devront être reconstituées en accord avec le caractère de la façade.

Il en est de même pour les autres types de balustrades.

Les ferronneries sont en fer forgé ou en fonte, les techniques de restauration devront se conformer aux méthodes de fabrication d'origine notamment en ce qui concerne les assemblages par brides, par rivetage, par clavetage, etc.

Les ferronneries doivent être protégées contre la rouille.



**Couleur des ferronneries :**

Les ferronneries seront d'une couleur en accord avec celle de la façade ou de teinte foncée, sans être noires, de façon à mettre en valeur leur dessin.

**Protections :**

Il convient de protéger contre les infiltrations d'eau de pluie tous les éléments en saillie sur les façades : corniches, fronton, appuis de fenêtres, balcons, etc.

Les protections ont un double rôle : empêcher les infiltrations par les parties horizontales et éloigner les ruissellements des façades ; leur ourlet devra donc être suffisamment écarté du bord de la pierre pour former goutte d'eau.

Ces protections pourront être en plomb, en zinc naturel ou en zinc patiné (zinc "Quartz").

**Surélévation :**

Dans le cas où une surélévation serait autorisée sa composition devra être en accord avec l'architecture de la façade existante, elle devra respecter les axes des percements et poursuivre l'emploi des matériaux principaux.

**Ajouts :**

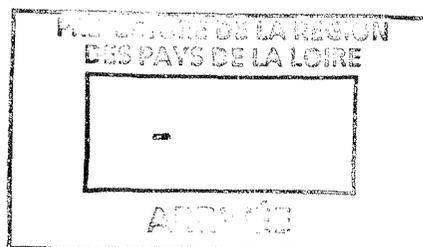
D'une manière générale, à l'occasion d'une restauration, les façades et les toitures devront être débarrassées de tous les éléments inesthétiques ajoutés au fil du temps : constructions parasites, évacuations diverses, enseignes, conduits de fumée, câbles, potences, etc.

**Boîtier EDF, GDF et France Télécom :**

Les coffrets de coupure et les boîtiers de distribution aux abonnés devront être placés à l'intérieur des bâtiments.

En cas d'installation à l'extérieur, les coffrets devront être encastrés et masqués par des portes à enduire, ou plaquées en pierre ou en bois peint d'une teinte proche de celle de la façade ou de la même couleur que les menuiseries du bâtiment.

Les coffrets extérieurs apparents en matière plastique sont à proscrire.



## TOITURES

Les couvertures seront en ardoises naturelles.

Les éléments métalliques, faitages, épis, crêtes, etc. seront en zinc patiné (zinc "Quartz") ou en plomb sur les bâtiments du XVIII<sup>e</sup> siècle et antérieurs ; ils pourront être en zinc naturel ou en zinc patiné sur les bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle et postérieurs.

Les faitages pourront être en ardoises avec un lignolet ou en terre cuite avec crêtes et embarrure au mortier de chaux, les tuiles faîtières à emboîtement sont à proscrire.

Les éléments métalliques (noquets) assurant l'étanchéité des rives et des noues ne devront pas être apparents.

Pour les édifices protégés les toitures seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et leurs matériaux d'origine. Les détails de charpente et de zinguerie, ou de plomberie, seront soigneusement conservés ou restitués.

Les éléments décoratifs en zinc ou en plomb (lucarnes, épis de faitage, crêtes, etc.) devront être restaurés à l'identique.

### Souches de cheminées :

Les souches de cheminées participent à l'architecture du bâtiment, elles seront conservées sauf s'il s'agit d'ajouts inesthétiques.

Elles doivent être restaurées avec les matériaux et les techniques d'origine, pierre de tuffeau, briques ou briques minces, posées au mortier de chaux.

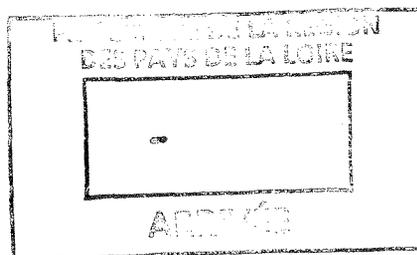
Les formes traditionnelles seront respectées, notamment pour les couronnements.

Elles pourront recevoir des mitrons en terre cuite.

Les souches en maçonnerie peuvent être enduites au mortier de chaux.

Si des mécanismes d'extraction de fumées, de ventilation ou autre doivent être installés en toiture ils devront être insonorisés et seront intégrés dans des volumes imitant les souches de cheminées, ou dans des volumes de châssis persiennés peints de la couleur de l'ardoise, ou dans de fausses lucarnes.

Ces éléments devront être de taille modeste ; ils sont soumis à autorisation.



## Antennes de télévision et paraboles

Il convient de limiter le nombres d'antennes et de paraboles ; dans le cas ou un bâtiment comprend plusieurs logements, des installations de réception collectives devront être installées.

L'installation de paraboles sur les façades est à proscrire ; elles seront placées de préférence au sol dans les jardins ou les cours privés.

En cas d'installation sur les toitures, elles seront placées si possible sur un versant non visible de la rue, sinon elles devront être de teinte sombre et disposées avec discrétion.

## AMÉNAGEMENT DES COMBLES

L'aménagement des combles n'est autorisé que si les locaux créés peuvent être éclairés naturellement et desservis par des réseaux intérieurs au bâtiment, tant en ce qui concerne les alimentations en eau, gaz, électricité, etc. que les évacuations d'eaux usées et d'eaux vannes.

La création de réseaux d'alimentation ou d'évacuation sur les façades avant ou arrière est interdite.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des lucarnes.

Si le recours à des châssis de toit s'avère indispensable ils devront être de taille modeste, maximum 78 x 98 cm, disposés dans le sens de la hauteur et encastrés dans la toiture.

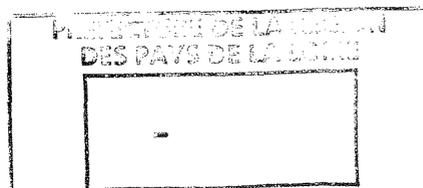
Une composition avec les façades sera recherchée en axant les châssis sur les baies ou sur les parties de mur séparant les baies. Il n'y aura qu'un seul niveau de châssis par pan de toit et ils devront être placés vers le bas de la pente ; les châssis trop proches du faitage ou des arêtières sont à éviter.

Les coffres de volets roulant rapportés en saillie sur les châssis de toit sont interdits.

## Constructions non protégées

Ce sont des édifices qui ne font l'objet d'aucune prescription particulière en raison de leur manque de caractère, de leur peu d'ancienneté ou de leur état.

Ils participent néanmoins à l'harmonie de l'ensemble et doivent être entretenus, voire restaurés, sans être dénaturés et en accord avec leur environnement. Ces interventions doivent être mises à profit pour en



améliorer l'aspect en même temps que le confort et il est souhaitable que les travaux se conforment aux règles énoncées ci-dessus pour les constructions protégées.

Si les projets comportent une modification des façades, notamment en ce qui concerne le décor, ils devront recevoir l'accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la restauration d'éléments décoratifs en pierres de taille s'avère impossible pour des raisons techniques ou financières, leur reconstitution avec des mortiers traditionnels, des mortiers-pierre ou des mortiers de ragréage pourra être autorisée à titre exceptionnel.

L'emploi de métal ou de PVC ne sera autorisé sur les constructions non protégées que s'il ne dénature pas l'aspect de l'édifice.

L'emploi de PVC est interdit pour les éléments pleins, tels que les portes les portails ou les volets, ainsi que pour les clôtures.

Les menuiseries en bois ou en métal seront peintes, l'aluminium sera laqué ou anodisé de teinte sombre.

## Constructions neuves

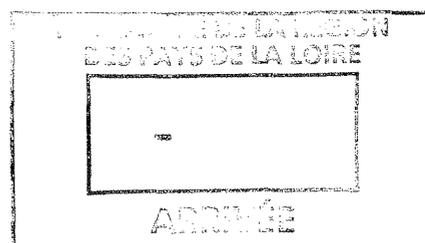
Les constructions neuves sont l'expression du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque. Chaque projet neuf sera donc apprécié pour ses qualités propres, mais il devra néanmoins tenir compte des constructions voisines de façon à s'intégrer harmonieusement dans son environnement.

Dans cette optique il est possible de définir quelques principes généraux en plus des règles énoncées ci-dessus :

- Respect des dimensions du parcellaire :

Les façades sont rythmées par un parcellaire étroit, en cas de regroupement de parcelles ce rythme doit être maintenu pour éviter l'effet de barre.

Les constructions devront présenter une composition équilibrée et individualisée sur chaque parcelle, tout en conservant la possibilité de constituer des séquences d'architecture homogène à l'image de ce qui a été réalisé par le passé.



- Homogénéité des matériaux de façade :

Les matériaux de base sont la pierre de tuffeau et les enduits à la chaux.  
Des matériaux ou des mises en œuvre différents pourront être acceptés à l'une des conditions suivantes :

- \* Respect de l'aspect et des couleurs générales de ces matériaux de base.
- \* Emploi de matériaux présents dans l'architecture traditionnelle dans des mises en œuvre contemporaines justifiées par le parti architectural du projet.

Les menuiseries pourront être de teinte soutenue, les bois vernis ou lazurés de teinte naturelle sont à proscrire.

L'emploi de métal ou de PVC dans les constructions neuves est interdit pour les menuiseries pleines et les volets, il pourra être autorisé pour les menuiseries vitrées si la conception architecturale du projet le justifie.

- Traitement des façades en retour :

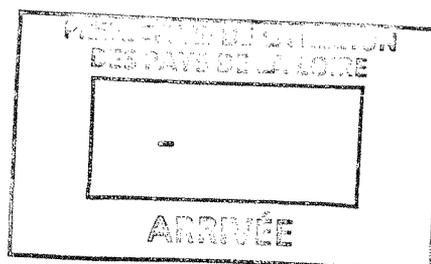
Dans le cas où une construction n'occuperait pas toute la largeur de la parcelle ou si elle est plus haute que le bâtiment voisin, la façade en retour devra recevoir un traitement architectural cohérent avec celui de la façade sur rue.

De même, le profil de couverture devra se retourner sur la façade en retour.

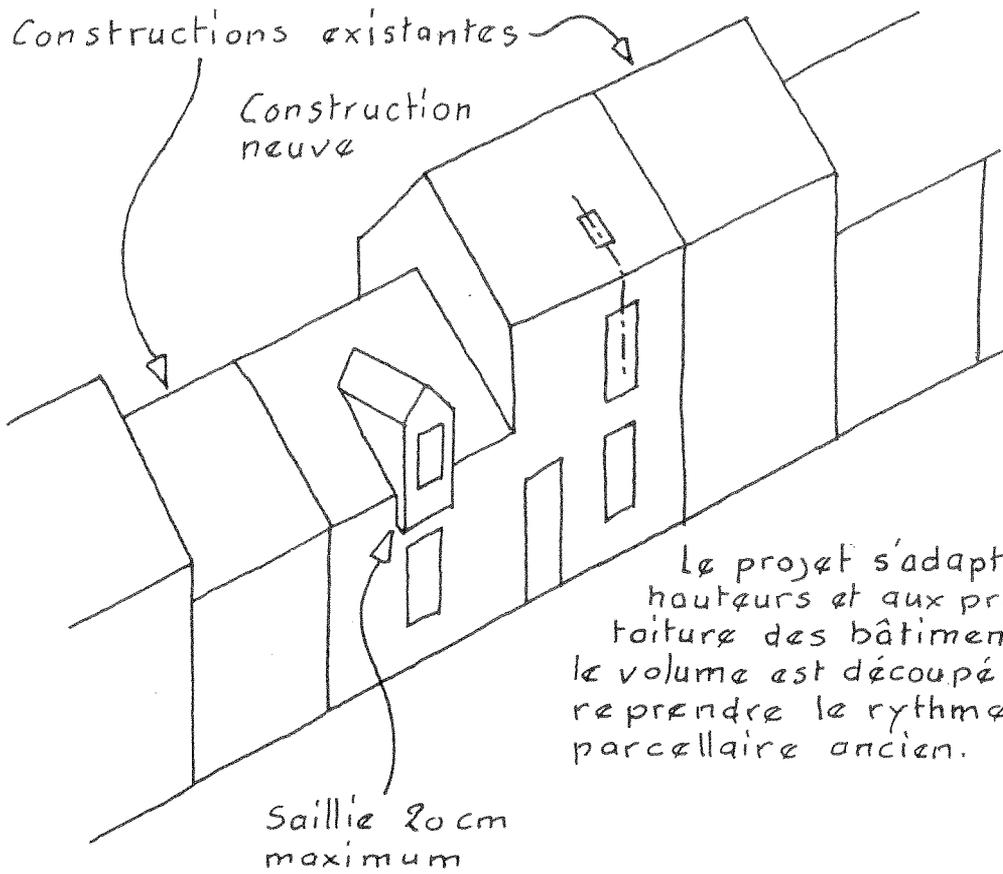
- Les percements :

Traditionnellement les baies sont plus hautes que large et à Denée les balcons sont pratiquement inexistantes. La création de balcons et de saillies devra être limitée et rester dans le cadre défini précédemment.

La composition des façades devra privilégier les travées d'ouvertures verticales et le marquage des horizontales par des corniches et des bandeaux.



### CONSTRUCTIONS NEUVES



Le projet s'adapte aux hauteurs et aux profils de toiture des bâtiments existants le volume est découpé pour reprendre le rythme du parcellaire ancien.

Saillie 20cm maximum

Illustration destinée à expliciter le texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

PLANNING DE LA REGION  
DES PAYS DE LA LOIRE

Ann. 22

## Vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public.

Dans le cas de constructions protégées il ne devra pas y avoir création de percements supplémentaires dans les façades à l'occasion de la construction d'une véranda.

Leur volumétrie devra se conformer aux règles d'implantation des constructions notamment en ce qui concerne la hauteur et les profils de toiture.

L'ossature pourra être en bois ou en métal, le métal sera peint d'une teinte pastel s'harmonisant avec la couleur de la façade sans être blanche, ou de teinte sombre.

L'aluminium sera laqué avec les mêmes prescriptions ou anodisé de teinte sombre.

La couverture sera en verre ou en ardoises ; les dispositifs d'occultation rajoutés sur la couverture sont à proscrire.

## Façades de magasins et enseignes

Les percements à rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes des baies de la façade.

Les vitrines ne devront en aucun cas être placées en saillies ni même au nu de la façade mais légèrement en retrait dans les baies de façon à dégager un tableau d'environ 20 cm de large.

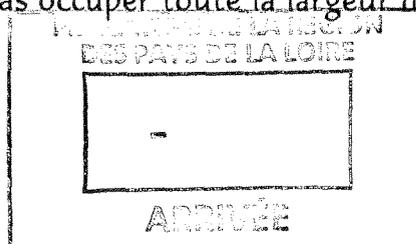
L'encadrement sera traité en accord avec ceux des autres baies de la façade.

Les matériaux clinquants, métal brossé ou poli, glace miroir, etc. sont à proscrire, de même que les couleurs agressives ou fluorescentes et les éclairages par tubes au néon.

### **Devantures en applique :**

Elles sont représentatives de l'architecture des magasins du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle.

Les devantures neuves de ce type seront en bois et devront être conçues comme des cadres moulurés, comprenant un bandeau à corniche et deux jambages à panneaux. Elles ne devront pas occuper toute la largeur du



bâtiment mais laisser la façade apparente de chaque côté sur au moins 50 cm. Dans le cas de devantures très larges il conviendra de les diviser en plusieurs parties séparées par des jambages à panneaux ou des meneaux de façade apparente.

La couleur des devantures devra s'harmoniser avec celle des autres menuiseries du bâtiment sans pour cela être de la même teinte.

### Bannes et stores :

Ils devront être adaptés à la largeur et à la forme de chaque vitrine.

Les bannes capote ou corbeille ne seront autorisées que sur des baies cintrées.

Chaque vitrine devra avoir une banne ou un store indépendant, un seul dispositif ne doit pas abriter plusieurs vitrines.

Les bannes et les stores ne comporteront pas de jouées et la signalétique sera limitée au lambrequin.

### Terrasses couvertes :

Les terrasses couvertes sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public.

Elles se conformeront aux prescriptions données ci-dessus pour les vérandas.

### Enseignes :

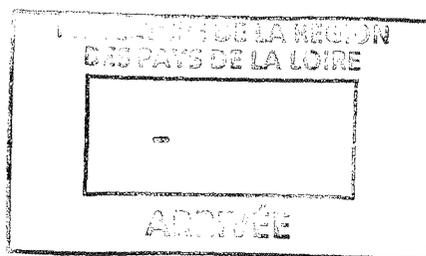
Les enseignes doivent être placées entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, elles sont interdites dans le reste des étages et sur les balcons.

Elles devront respecter le règlement de voirie ainsi que les prescriptions suivantes :

Les enseignes disposées sur la façade ou parallèlement à celle-ci auront une hauteur inférieure à 60 cm. Elles seront soit intégrées à la vitrine, soit réalisées en petits éléments (lettres découpées par exemple) se détachant directement sur la façade.

Elles ne devront pas déborder sur les éléments d'architecture ou de décor (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, etc.). Dans le cas de devantures en applique elles seront intégrées dans la devanture.

Les enseignes drapeau placées perpendiculairement à la façade devront être d'une dimension inférieure à 1/3 de m<sup>2</sup> (environ 60 x 60 cm) pour une saillie maximum de 1m.



# FAÇADES DE MAGASINS ET ENSEIGNES

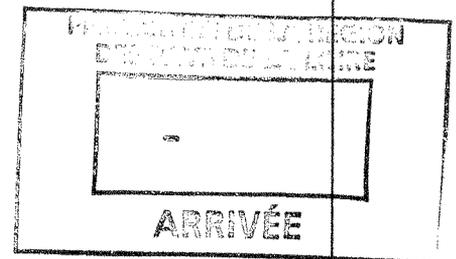
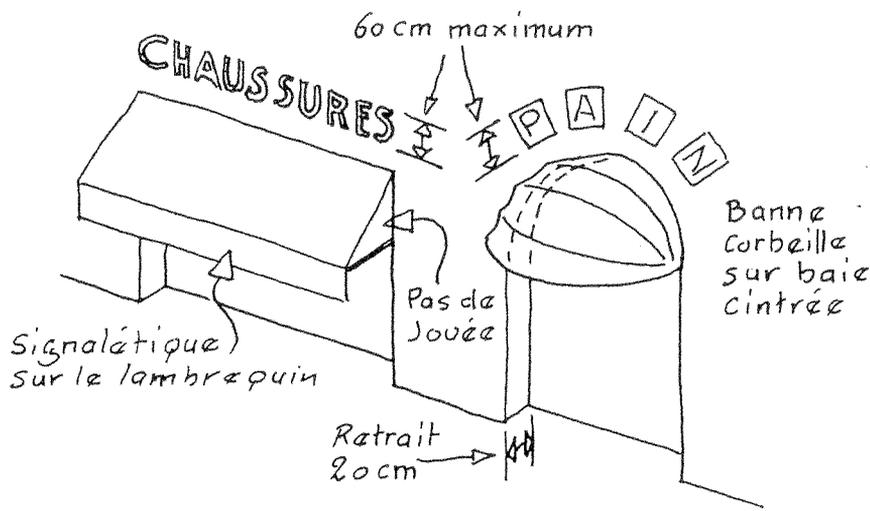
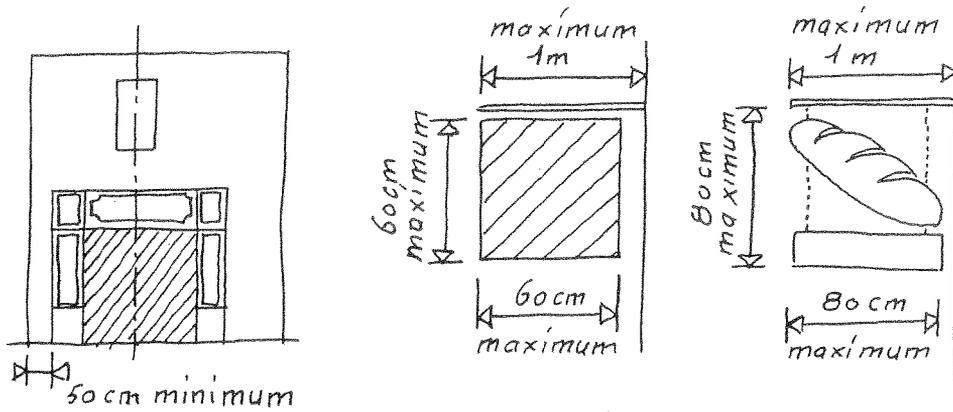
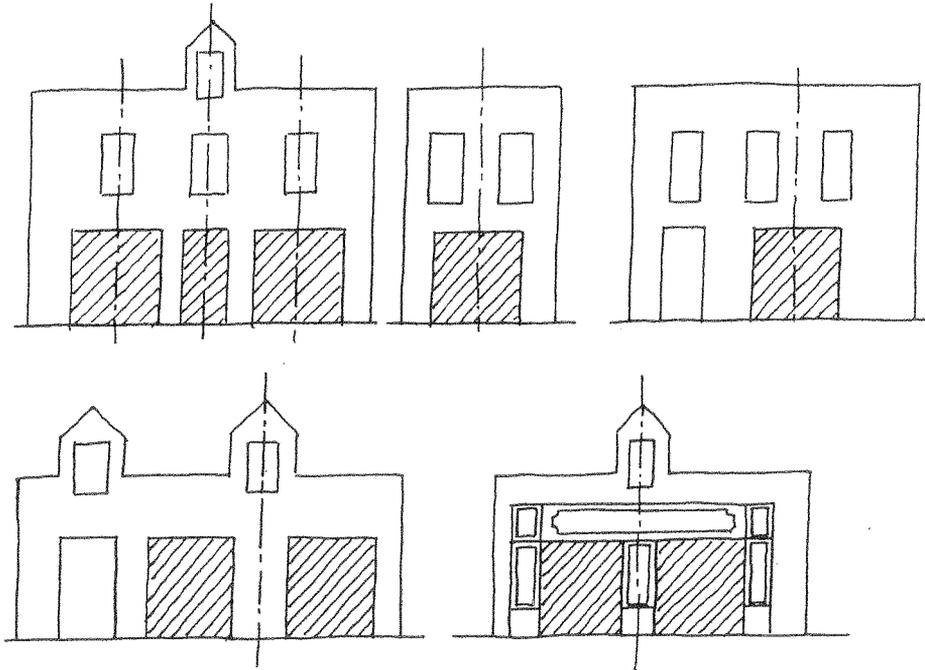


Illustration destinée à expliciter le texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Les enseignes constituées d'éléments découpés ou de petits éléments fixés sur un support transparent pourront être plus grandes, jusqu'à 2/3 de m<sup>2</sup> (environ 80 x 80 cm), dans la limite de 1 m de saillie.

Elles pourront être éclairées par de petits projecteurs.

Sont interdites :

- Les enseignes de marques sauf s'il s'agit de la raison sociale du commerce.
- Les enseignes verticales.
- Les caissons lumineux qu'ils soient en applique sur la façade ou en drapeau.

### Publicité et pré-enseigne :

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

### Réseaux divers et équipements urbains

La suppression des lignes aérienne est exigée lors des extensions de réseaux, les nouvelles installations doivent être exclusivement réalisées en souterrain.

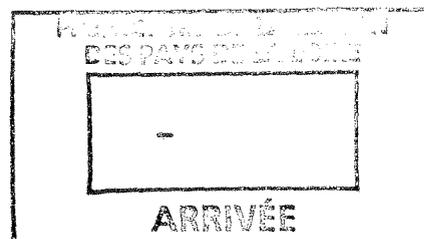
L'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre le plus discret possible.

Les coffrets de façade pour la distribution des abonnés devront être encastrés et masqués par des portes à enduire, ou plaquées en pierre ou en bois peint d'une teinte proche de celle de la façade ou de la même couleur que les menuiseries du bâtiment.

Si des transformateurs EDF doivent être implantés, ils seront intégrés dans des constructions ou des volumes respectant les règles architecturales de la zone où ils sont situés.

### Stationnement des véhicules

Selon le principe de la préservation de la continuité du bâti les stationnements réalisés sur des parcelles privées ne devront pas créer d'ouvertures béantes sur la voie publique.



Les murs de clôture seront conservés, restaurés, voire reconstruits et l'accès des véhicules se fera par des portails.

La création de portes de garages dans les façades des constructions protégées est interdite.

Compte-tenu de la densité des constructions dans le bourg et de l'étroitesse des rues il conviendra de rechercher des solutions de stationnement collectif en périphérie du centre.

### Espaces libres et plantations

D'une manière générale les constructions situées en arrière de la parcelle, en dehors de la bande constructible de 12 m de large, doivent laisser libre des courettes, des cours ou des jardins semblables à ceux existant dans l'îlot ou le quartier concerné.

Les distances entre les constructions situées sur une même parcelle doivent garantir l'intimité et le bon éclairage des pièces d'habitations principales des différents logements.

