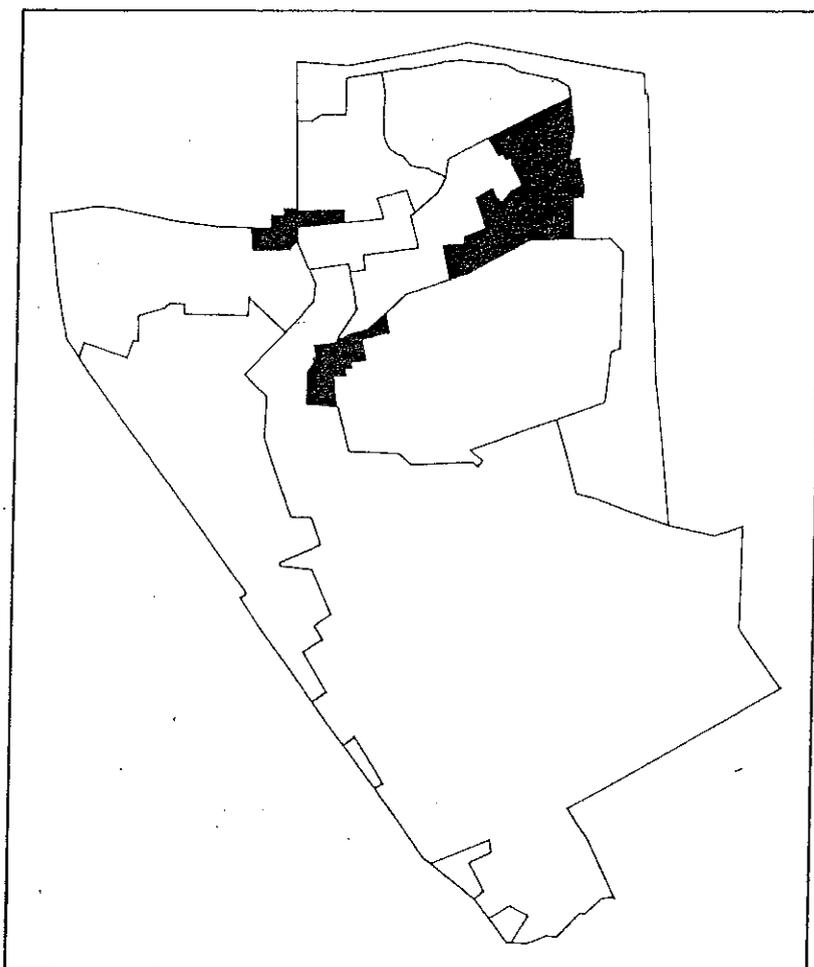


ZONES URBAINES 1

1.1**ZONES 1.1**

Ces zones comprennent :

- . LE BOUT D'EN BAS (le plus ancien)
y compris les zones I N.A et III N.A

- . LE BOUT D'EN HAUT
y compris l'école

- . LE MONTRouGE
y compris le secteur d'équipement

I - PRINCIPES GENERAUX

1.1

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux constructions à édifier, à modifier ou à restaurer.

Qu'elles soient du type traditionnel ou qu'elles correspondent à une recherche contemporaine, les constructions devront s'intégrer au caractère du bâti existant et des paysages.

A cet effet, le présent cahier rappelle les données de base indispensables lors de l'élaboration des projets :

- . Etude du site et des perspectives
- . Implantation et volumes généraux.

Ces secteurs correspondent au noyau historique et ont conservé un tissu urbain d'origine ; le bâti, bien que présentant peu d'exemples architecturaux de grande qualité, s'est trouvé cependant remarquablement préservé. Il s'agit d'un témoignage à préserver et à entretenir.

Dans le cas de quartiers neufs réalisés ou à réaliser (III NA ou INA au POS) les prescriptions s'appliquent également de part leur implantation stratégique dans le site.

Les prescriptions ci-après *indiquées en caractère gras sont impératives et s'appliquent nécessairement*. Les autres prescriptions sont à considérer comme des recommandations vivement conseillées.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

II.1 - Voirie et accès

Dans les secteurs 1.1, l'ensemble des voies sera maintenu aux gabarits existants. Seules des adaptations mineures pourront être autorisées : impératifs de sécurité, projet d'ensemble ..., mais en respectant les gabarits des voies actuelles.

II.2 - Réseaux

Les réseaux d'électricité, téléphone, télévision ... devront être ensevelis.

Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement. Les dispositions correspondantes devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire ou d'autorisation d'édification de clôture.

II.3 - Caractéristiques des terrains

Parcelles bâties : sans objet

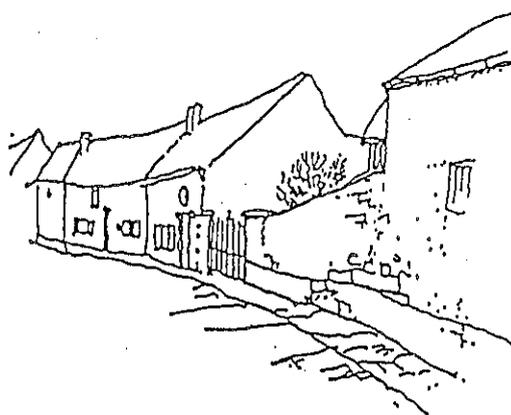
Projets nouveaux : le rapport entre la parcelle et le (ou les) bâtiment projeté sera étudié de manière à s'intégrer au tissu urbain environnant existant ou à un projet d'ensemble (si nécessaire, plan masse de détail indiquant la volumétrie des bâtiments limitrophes).

II.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf :

- Lorsqu'un mur (ou clôture de qualité) d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m, est édifié à l'alignement.
- En cas d'implantations voisines disposées en retrait et formant ensemble de qualité.
- Dans le cas où la sécurité nécessite le retrait garages ; les aménagements extérieurs ainsi que les raccords latéraux, seront l'objet d'un soin tout particulier (traitement du sol, murs latéraux, plantations éventuelles...).

En bordure de la Grande Rue, l'extension des bâtiments existants devra tenir compte de l'alignement des constructions existantes et des constructions voisines.



II.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il sera tenu compte du tissu urbain environnant et de ses caractéristiques, afin de permettre une implantation satisfaisante par rapport aux limites séparatives.

Dans les zones où l'implantation en limite séparative est obligatoire, les bâtiments pourront être reliés :

- soit entre eux directement,
- soit par leurs annexes (garages, murs...). Dans ce cas, celles-ci bénéficieront du même traitement que le bâtiment principal.

II.6 - Emprise au sol

Sans objet.

III PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Elles sont applicables pour les constructions visibles ou non de l'espace public. Les façades sur cour seront traitées avec la même qualité.

Afin de faciliter l'instruction des dossiers, les demandes de permis de construire devront comporter tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet et conformément au volet paysager.

- Environnement existant
- Indication de la topographie, des végétations existantes sur la parcelle ou à proximité.
- Description sommaire du bâti alentours (dossier photo, indications en plan masse) et de ses caractéristiques principales (hauteurs, matériaux...).
- Le projet : indication précise des éléments de la construction, matériaux, couleurs, détails divers, plantations...

III.1 - Volumes et hauteurs

1.1

Analyse

- . Les hauteurs du bâti s'échelonnent entre R + comble et R + 2+ comble.
- . Les assemblages sont simples et peu nombreux
- . Les volumes bâtis sont en général couverts à deux pentes égales pour le volume principal, sans débordement de la couverture en pignon.
- . Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment (mur gouttereau).
- . La profondeur maximum est limitée à 8 m dans le secteur ancien. Exceptionnellement cette profondeur peut être dépassée pour permettre le raccordement éventuel de plusieurs volumes différents.

Prescriptions et recommandations

a) Bâtiments existants :

Les bâtiments présentant un intérêt architectural (qualité des proportions, toitures, lucarnes...) ne pourront faire l'objet de surélévation.

Les ouvertures supplémentaires en façade ou en toiture feront l'objet d'un examen attentif par l'Architecte des Bâtiments de France et la commune lors de demandes de création ou de modification.

1.1

Les volumes seront de dimensions modérées notamment en ce qui concerne leur profondeur évitant ainsi de grands pans de toiture disproportionnés avec les toitures environnantes.

La hauteur sera en général limitée à $R + 1 + C$ et en tout état de cause, *s'insérera dans les limites des hauteurs du groupe de bâtiment dans lequel le volume s'insère.*

Lorsqu'une construction n'est pas composée d'un volume unique, ses différents volumes seront assemblés suivant le principe de croissance organique propre à l'architecture traditionnelle. De la même façon les assemblages recherchés seront simples et sobres.

b) Constructions nouvelles :

Afin d'assurer la continuité urbaine et lorsque les bâtiments sont à l'alignement sur rue, *les hauteurs (égout et faîtage) devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines*, en s'adaptant à la topographie.

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Les bâtiments correspondant aux activités industrielles, artisanales ou agricoles devront respecter les principes généraux du présent règlement : étude des paysages et des perspectives, implantation, échelle des volumes dans l'environnement.

III.2 - Façades

1 - Ordonnance

a) Bâtiments existants

Ce sont généralement les murs gouttereaux qui servent de murs de façades.

Les seuls éléments du "décor", appartiennent à la modénature d'ensemble :

- mouluration séparant les étages, bandeaux filants
- enduits différenciés au pourtour des baies, soulignant le rythme
- chaînages verticaux
- corniches
- lucarnes
- souches

Il y a lieu de les préserver et d'adapter les restaurations entreprises à ces contraintes architecturales anciennes.

b) Constructions nouvelles

Le rythme des façades devra s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

- Les constructions devront respecter l'échelle du parcellaire d'origine, particulièrement dans le cas de projet sur parcelles regroupées en bordure de voie.

- Les ouvertures devront présenter une proportion verticale.

2 - Les percements

a) Bâtiments existants :

Les parties pleines (murs) dominant toujours par rapport aux ouvertures.

Les percements sont toujours plus hauts que larges

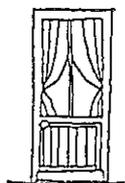
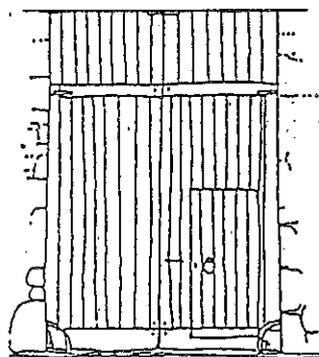
Les encadrements sont généralement traités en continuité du matériau de façade (éventuellement différenciation du traitement de l'enduit).

Les linteaux apparents en faux bois ou bois sont interdits.

Toutes les menuiseries en bois y compris les volets seront peintes ou traitées.*

- Portes :

Les portes d'entrée sont relativement larges, elles peuvent être surmontées d'une imposte vitrée. Les portes cochères ou fourragères, nombreuses même au droit du centre ancien, participent au caractère de l'habitat rural.



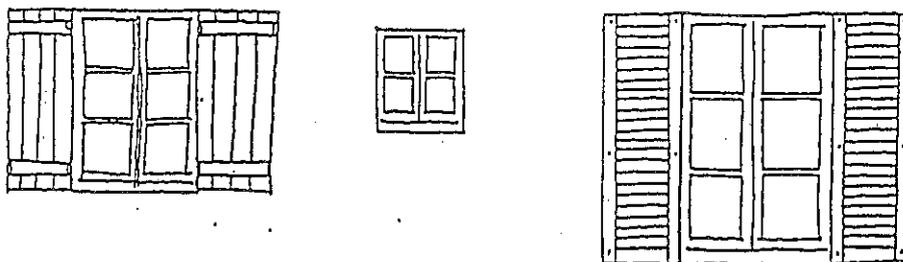
* *NOTA* : Une palette de couleur sera conseillée par l'Architecte des Bâtiments de France.

- Fenêtres :

La fenêtre traditionnelle est à deux vantaux ouvrants, sa hauteur est comprise entre 1 fois $\frac{1}{2}$ et 2 fois sa largeur.

Les largeurs ne dépassent pas 1,20m.

Les volets sont simples, sans ferronnerie apparente (cf croquis)



b) Constructions nouvelles

- Portes

On évitera les portes d'entrée trop étroites (inférieure à 0,85m) ou trop hautes.

Les décors surchargés ou étrangers à la région sont proscrits (faire figurer le modèle dans le dossier de demande de Permis de Construire).

Portes des garages

Traitées avec simplicité, (de type lames verticales bois ou peintes...) elles devront être en harmonie avec les ouvertures de l'habitation.

Les portes de garages à oculus sont à proscrire.

- Fenêtres

1.1

Il est demandé :

- de ne pas dépasser la cote de largeur 1,20m.
- de respecter la découpe traditionnelle des menuiseries soit : 2 battants de 3 carreaux chacun (proportion des carreaux : $H > L$)
- la pose de volets bois peints du type volet à barres (sans écharpe) ou volets persiennés.(lames françaises), pentures intégrées non visibles.

Les volets roulants seront éventuellement autorisés mais *le coffre des volets roulants ne sera pas apparent.*

On évitera les fenêtres à petits carreaux. Les grands vitrages peuvent dans certains cas être acceptés après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et des services de la commune.

Les auvents et marquises sont interdits.

Les stores de dimensions raisonnables sont autorisés à condition de s'inscrire à l'intérieur des baies de façade, ou sous une modénature (lambrequin) et d'être à projection droite.

3 - Les matériaux

a) Bâtiments existants

Analyse

On trouve à Boisemont :

- L'enduit à base de plâtre et chaux utilisé traditionnellement dans la région. Cet enduit est fréquemment peint ou badigeonné, il peut aussi être teinté dans la masse.
- L'enduit à la chaux grasse, lui aussi traditionnel, et dont les qualités sont maintenant bien prouvées
 - Tenue remarquable dans le temps
 - Possibilité de coloration de l'enduit dans la masse
 - Adéquation aux supports anciens que la chaux laisse "respirer".
- Les enduits tout prêts commercialisés pour les travaux de restauration (compatibles notamment avec les procédés actuels d'isolation par l'extérieur).
- Les façades en meulière de blocage dont les joints sont très peu visibles.

Prescriptions et recommandations

En fonction du support il est demandé d'appliquer les enduits selon leur nature. Les enduits ciment à peindre sont interdits ainsi que les enduits "rustiques", "tyroliens", à gros grains d'orge ou creusés à coup de truelle. Les enduits "écrasés" ou de peinture épaisse "façon enduit" ne sont pas autorisés.

Les enduits monocouche sont admis, à la condition de présenter un grain fin et d'avoir un aspect et une couleur compatible avec les tonalités voisines.

Les enduits en plâtre, ou plâtre et chaux ou à la chaux aérienne sont préconisés.

Les murs en moellons apparents, existants peuvent être rejointoyés au nu de la pierre ou "à pierre vue". Les joints creux, en saillie ou de couleur foncée sont interdits.

b) Constructions nouvelles

1.1

Fruit d'une recherche contemporaine, ou intégration à l'identique, les projets devront être d'une qualité exemplaire.

Prescriptions et recommandations :

La principale recommandation concerne l'unité et la simplicité des façades :

Celles-ci seront dans le cas général, enduites, traitées de façon identique sur toute la hauteur du bâtiment, compris les annexes ou murs en continuité de l'habitation.

Les éventuels soubassements devront être en harmonie avec le reste de la façade.

Les maçonneries crépies seront talochées sans décor surabondant, de préférence teintées dans la masse, de couleur unique : ton des enduits à la chaux et sable de pays.

Enduits:

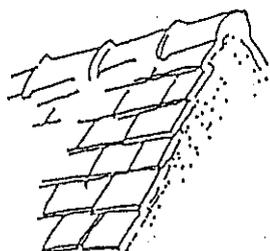
Les enduits monocouche sont admis, à la condition de présenter un grain fin et d'avoir un aspect et une couleur compatible avec les tonalités voisines.

III.3 - Toitures

a) *Matériaux de couverture*

Bâtiments existants et constructions nouvelles :

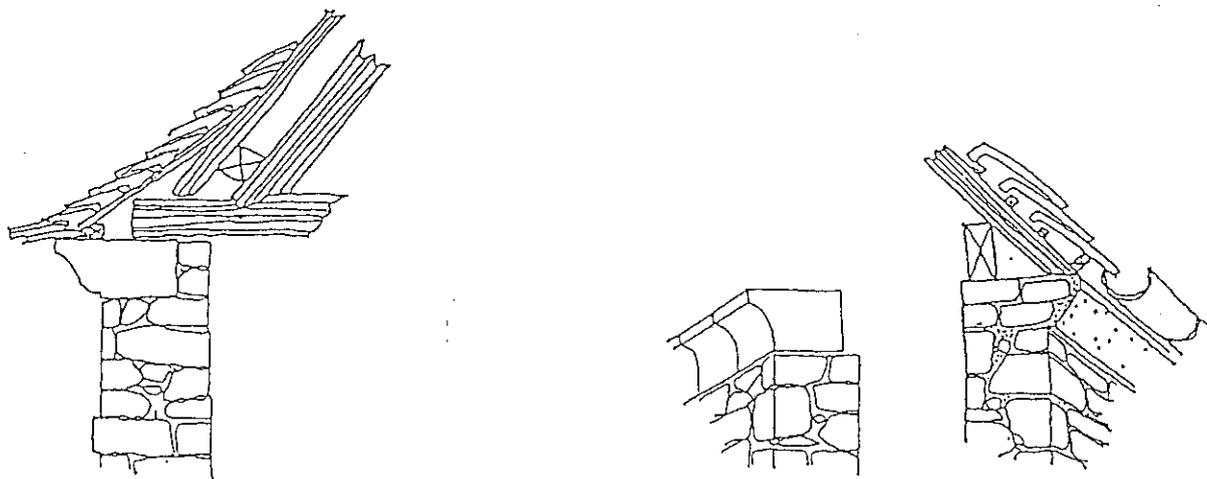
Matériau de couverture traditionnel, la tuile plate petit moule (65 à 70/m²) est obligatoire, en fonction du type d'architecture correspondant, pour les bâtiments situés à l'intérieur des périmètres protégés de la zone 1.1.



Dans certains cas, et si la toiture n'est pas visible directement depuis l'espace urbain, il est recommandé de rechercher un matériau dont l'aspect se rapproche de celui de la tuile plate traditionnelle.

Dans le cas de constructions restaurées comportant de l'ardoise ou du zinc, ou même dans certains cas des toitures terrasses, ce type de matériau de couverture est admis après vérification sur place que leur emploi soit compatible avec l'esthétique générale du village.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits (tuiles de rives).



En bas de pente, le débord maximum (corniche + gouttière) sera de 25/30 cm.

Les matériaux type "Fibrociment" ou similaire, produits bitumineux, ou ondulés sont interdits.

Les tuiles mécaniques sont interdites.

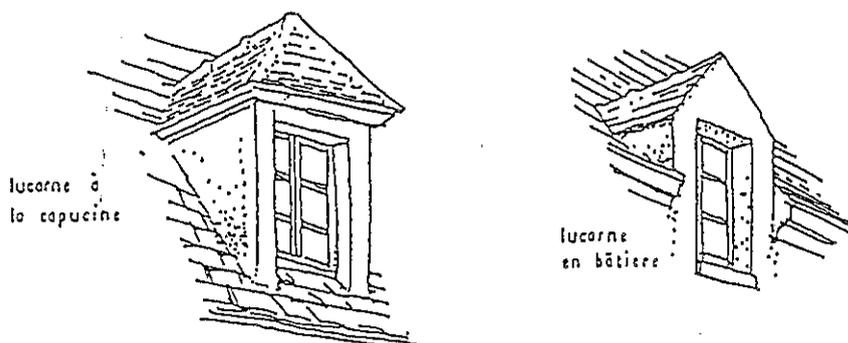
b) Lucarnes

Elles devront être proportionnées au volume de la toiture.

Pour les constructions traditionnelles, on utilisera des lucarnes "en bâtière" ou "à capucine" de moins de 1 m. de largeur (largeur en tableau).

Note :

A noter que seules les tuiles plates petit moule sont adaptables au modèle à la capucine.



Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade, sans toutefois se situer trop près du faîtage.

Les lucarnes à jouées obliques, les "chiens assis" et les houteaux sont interdits.

Les châssis vitrés, situés dans le plan de la toiture, sont autorisés ; de proportion plus haute que large, ils devront respecter l'ordonnance générale des bâtiments existants ou à créer.

Ces châssis vitrés devront être positionnés sans saillie excessive par rapport au plan du toit, et ne pas dépasser les dimensions des fenêtres de lucarnes.

Ils respecteront les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France et des services de la commune.

c) Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dans la mesure où leur implantation s'intègre au bâti existant ou aux bâtiments projetés. Leurs proportions seront étudiées ainsi que la couleur des structures qui respecteront les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France.

d) Les souches de cheminées

Elles devront être situées au plus près du faîtage.

Le matériau de construction de la souche sera :

- . soit identique à celui des murs
- . soit en briques de teinte claire
- Les couronnements seront simples, sans décor excessif.

III.4 - Clôtures

Traditionnellement assez hautes, souvent maçonnées, elles lient entre elles les différentes parties d'une propriété, assurent son isolement vis à vis du voisinage et permettent une continuité bâtie sur rue ou à l'alignement.

Ce type de clôtures correspond bien aux zones continues du secteur 1.1

a) Constitution des clôtures

Bâtiments existants et constructions nouvelles

On demandera l'unité de matériau entre les clôtures, les annexes et les bâtiments principaux.

Les projets de restauration des murs ou clôtures de qualité dans ces zones seront l'objet d'un soin particulier (maintien du caractère, choix des matériaux, couleurs...)

Les projets neufs devront tenir compte de l'environnement, particulièrement en bordure des rues.

Dans les secteurs à dominante urbaine, la clôture peut être constituée d'un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,80 m. Les matériaux devront assurer la continuité urbaine et s'harmoniser avec l'habitation. Les murs reconstitués en blocs de meulière sont vivement recommandés. *Ces murs ne comporteront pas d'éléments posés verticalement.* La pierre meulière "blonde" sera préférée. *Proscrire les joints en ciment trop larges.* La couleur sera discrète et *les joints peu apparents.*

b) Enduits des clôtures

Les enduits seront choisis selon nature du support. Les enduits ciment à peindre sont interdits ainsi que les enduits "rustiques", "tyroliens", à gros grains d'orge ou creusés à coup de truelle. Les enduits "écrasés" ou de peinture épaisse "façon enduit" ne sont pas autorisés.

Les enduits monocouche sont admis, à la condition de présenter un grain fin et d'avoir un aspect et une couleur compatible avec les tonalités voisines.

Les murs en moellons apparents, existants peuvent être rejointoyés au nu de la pierre ou "à pierre vue". Les joints creux, en saillie ou de couleur foncée sont interdits.

Les clôtures en pierre meulière sont encouragées, à condition que leur réalisation soit correctement effectuée : pierres de blocage, joints étroits, très peu visibles, ni creux ni en saillie, ni de couleur foncée.

1.1

Dans les quartiers où l'environnement est à dominante végétale ainsi qu'en limite séparative, la clôture peut être constituée d'une haie vive taillée (feuilles persistantes adaptées à la région ou treille) éventuellement associée à un mur bahut et doublée d'un grillage intégré à la haie. Les clôtures en fer peint associées à un mur bahut sont autorisées, elles devront être d'un modèle simple, sans décor surabondant, doublées ou non d'une haie vive. Leur couleur devra s'harmoniser avec l'environnement existant :

- Les portes d'accès (portillons, accès vers le garage...) font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...)

- Certains types de clôtures sont interdits étant par trop étrangères à la région :

- . grillage seul et grillage sur poteaux béton***
- . briques creuses ou parpaings ciment non enduits***
- . tôle ondulée***
- . plaques de Fibrociment ou similaire***
- . les clôtures dites "décoratives" inadaptées à la région***
- . les plaques préfabriquées en béton armé entre potelets***
- . les clôtures pailles, roseaux pailons, rondins de bois.***

Les clôtures en châtaignier sont acceptées.

IV - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre du volet paysager, *il sera obligatoirement joint à toute demande d'autorisation de construire :*

. un relevé de la végétation existante sur le terrain
(indiquant l'essence, le diamètre et le nombre des arbres de haute tige)

. un plan d'implantation indiquant :

- soit qu'aucun arbre ne sera abattu
- soit que les arbres abattus seront remplacés par des arbres d'essence équivalente avec leur localisation et le diamètre proposé.
- Les espaces non construits devront faire l'objet d'un traitement soigné adapté à leur fonction (cour ou jardin).
- *Les rampes de garage ne seront pas visibles depuis la rue.*

