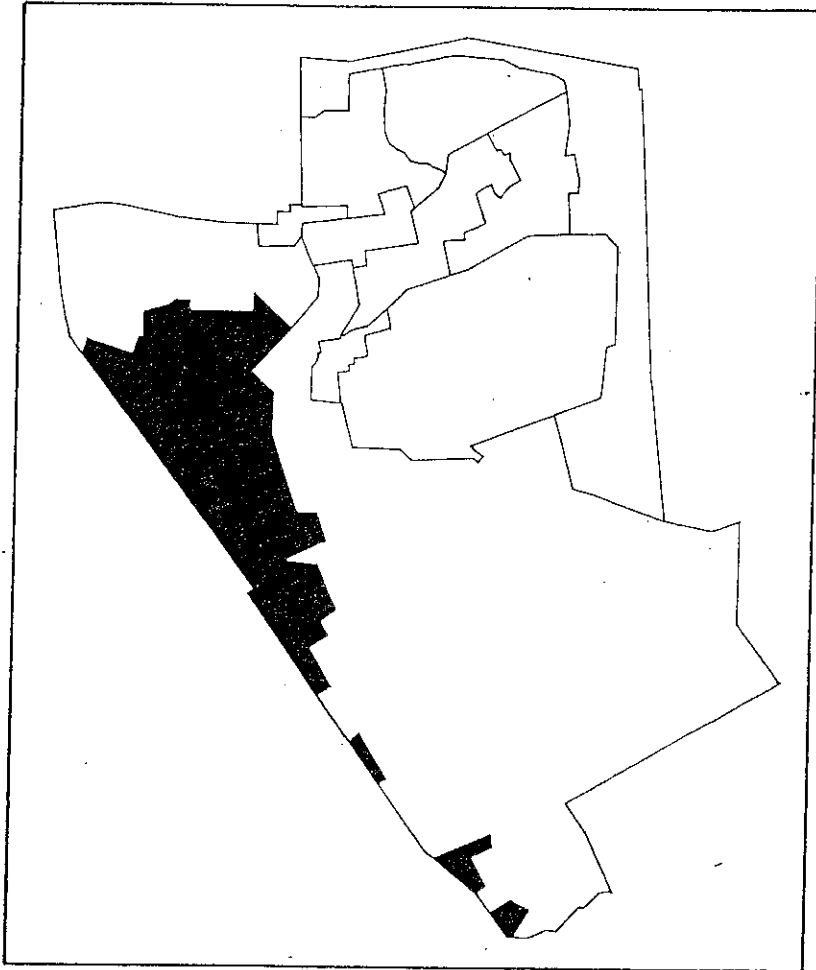


ZONE 1.4**1.4**

Il s'agit du secteur bâti de l'Hautil ainsi que des zones artisanales ou industrielles existantes.

I - PRINCIPES GENERAUX

Les prescriptions ci-après s'appliquent aux constructions à édifier, à modifier ou à restaurer, qu'elles soient de type traditionnel ou qu'elles correspondent à une recherche contemporaine ; qu'il s'agisse d'une habitation particulière ou d'un bâtiment artisanal ou industriel.

Ces constructions devront s'intégrer au caractère du bâti existant et des paysages.

Lors de l'élaboration des projets il y a lieu de considérer en premier lieu :

- le site et les perspectives
- l'implantation et les volumes généraux

1.4

Comme il est précisé dans l'analyse de la ZPPAUP effectuée précédemment par le rapport de présentation, cette zone tient son origine en la création d'un lotissement réalisé par la Mutuelle Foncière en 1919, et celui de la Société Foncière et Immobilière de Boisemont en 1927.

C'est la raison pour laquelle le déboisement dans ce secteur a été entrepris à l'occasion de chacune des constructions.

Ce déboisement est cependant partiel et permet de définir un secteur semi-boisé dans le but d'en préserver l'image.

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 DES SOLS

II.1- Voirie et accès

Dans les secteurs 1.4 l'ensemble des voies sera maintenu aux gabarits existants. Seules des adaptations mineures pourront être autorisées : impératifs de sécurité, projet d'ensemble, même le long des voies à grand trafic. Celles-ci devront respecter dans tous les cas le caractère urbain et semi-boisé de la zone.

Les accotements seront traités avec soin et comporteront des pavages intégrés pour marquer au sol chaque élément urbain d'intérêt (entrée, arbre, mobilier urbain etc...). Leur largeur sera fonction de celle de la chaussée, laquelle sera limitée aux exigences de la circulation. Un plan d'aménagement d'ensemble sera présenté avant toute exécution ; *aucun aménagement particulier ne sera accepté dans cette zone.*

1.4

II.2 - Réseaux

Sans objet

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 (plan masse de détail indiquant la volumétrie des bâtiments limitrophes), et *en fonction de l'existence ou non d'arbres de haute tige.*

II.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sans objet

II.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives

Sans objet

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.

1.4

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

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)

Prescriptions et recommandations

Les bâtiments d'habitation seront traités de la manière suivante

1.4

a) Bâtiments existants

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

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, *les hauteurs (égout et faitage) devront être sensiblement égales à celles des constructions voisines*, en s'adaptant à la topographie.

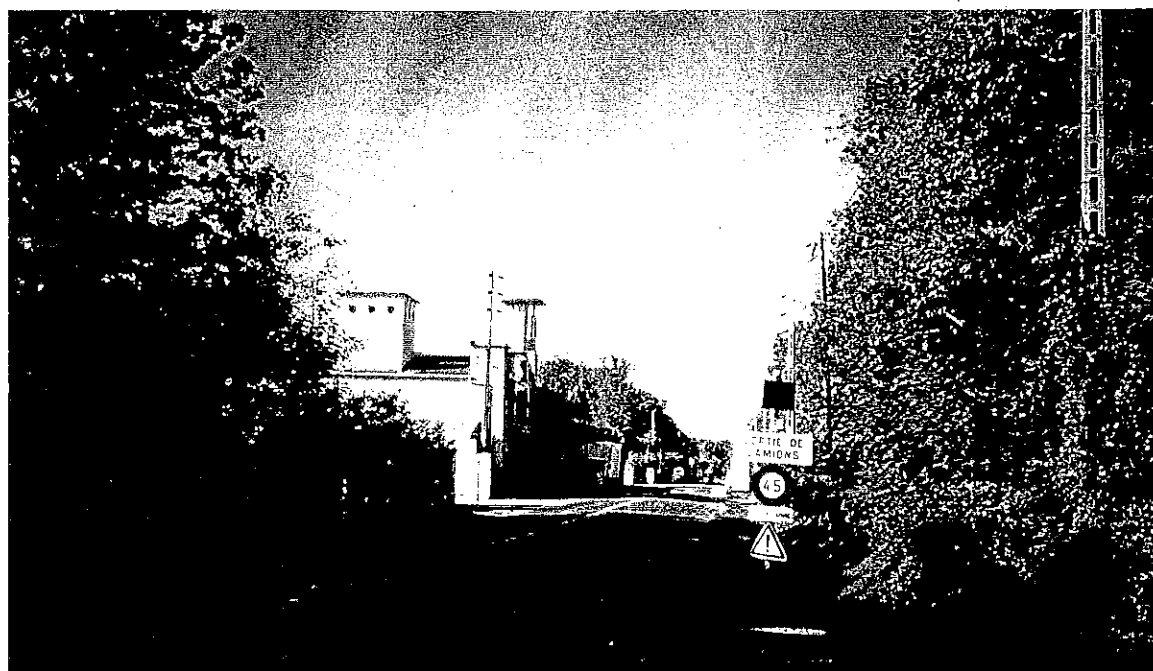
Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

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.

1.4

c) Bâtiments industriels

Les bâtiments industriels seront traités par analogie selon les prescriptions définies au chapitre concernant la zone 1.3.



III.2 Façades

1 - *Ordonnance*

Sans objet

2 - *Percements*

Sans objet

3 - *Les matériaux*

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.***

1.4

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.***

Dans le cas de bâtiments industriels ou artisanaux, l'apport de matériaux adaptés est autorisé dans la mesure où il s'intègre aux constructions voisines de part sa couleur ou son aspect général.

III.3 - Toitures

Les bâtiments d'habitation seront traités de la manière suivante

a) Matériaux de couverture

Les toitures seront réalisées en tuile terre cuite dont l'aspect et la couleur se rapprochent de celui des bâtiments anciens du village.

La tonalité moyenne des tuiles devra permettre une intégration parfaite avec les autres toitures.

Dans le cas de restauration comprenant d'autres matériaux de couverture, il sera possible de les utiliser si leur usage ne met pas en jeu les perspectives lointaines sur le village vu dans son ensemble.

1.4

Les matériaux tels que Fibrociment ou similaire, produits bitumineux ou ondulés sont interdits.

Dans le cas de bâtiments industriels ou artisanaux, l'apport de matériaux adaptés est autorisé dans la mesure où il s'intègre aux constructions voisines, de part sa couleur ou son aspect général.

b) Lucarnes

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 bâtiments industriels seront traités par analogie selon les prescriptions définies au chapitre concernant la zone 1.3.

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.

1.4

a) Bâtiments existants

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...)

b) Constructions nouvelles

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.*

1.4

c) Bâtiments industriels

Les clôtures des bâtiments industriels seront traitées par analogie selon les prescriptions définies au chapitre concernant la zone 1.3.

Traitement des enduits :

Bâtiments existants et constructions nouvelles

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.

1.4

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) 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 paillons, rondins de bois.*

Les clôtures en châtaignier sont acceptées.

1.4

III.5 - Stationnement

Chaque lot devra prévoir sur son terrain propre les aires de stationnement et de manoeuvres : *le stationnement le long des voies est interdit.*

III.6 - Espaces libres et plantations - espaces boisés

Ce secteur semi-boisé doit conserver cette qualité particulière. *Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privés.*

Il en résulte que dans ce secteur, la protection des espaces boisés est renforcée.

Il sera obligatoirement joint à toute demande d'autorisation de construire et conformément au volet paysager :

. *un relevé de la végétation existante* sur le terrain (indiquant l'essence, le diamètre minimum 12 à 20 cm suivant les espèces 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.

1.4

Dans les zones constructibles actuellement boisées sur toute leur superficie, *le déboisement partiel sera autorisé sous réserve que l'aspect général de la parcelle respecte le caractère semi-boisé de la zone et que les arbres de qualité soient maintenus en place.*



Les espaces non construits devront faire l'objet d'un traitement soigné adapté à leur fonction (cour ou jardin).

Les bâtiments industriels seront traités par analogie selon les prescriptions définies au chapitre concernant la zone 1.3.

ARBRES A FEUILLES CADUQUES (liste non exhaustive)			
NOMS	GRAND	DEVELOPPEMENT MOYEN	PETIT
ALISIER BOULEAU CERISIER CHARME		* * * *	* * *
CHENE ERABLE FRENE HETRE	* * * *	*	
MARRONNIER PEUPLIER ROBINIER TILLEUL CHATAIGNIER	* * * * *	*	

1.4

A titre indicatif le tableau ci-dessus définit un certain nombre d'espèces pouvant être utilisées, ainsi que leurs caractéristiques.

