

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Villes de
ASSE-LE-BOISNE
FRESNAY-SUR-SARTHE

Z.P.P.A.U.P.



REGLEMENT DE LA Z.P.P.A.U.P.
DE ASSE-LE-BOISNE

- 22 Octobre 2004 -

Chargés de mission :

Anne-Thérèse DAZELLE - Isabelle KIENTZ-REBIERE,
Architectes D.P.L.G., Architectes du Patrimoine

Pierre GRELIER - ATELIER HORIZONS
Paysagiste D.P.L.G.

REGLEMENT DE LA Z.P.P.A.U.P.

DE

ASSÉ-LE-BOISNE

**Commune de Fresnay-Sur-Sarthe
Direction des Affaires Culturelles des Pays de la Loire**

SOMMAIRE

I. Dispositions générales applicables à tous les secteurs	P. 5
II. Règlement applicable au secteur 1	P. 9
Article 1 : Implantations des constructions	p. 10
1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p. 10
1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 10
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 11
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 12
3.1. Volumes et terrassements	p. 12
3.2. Toitures et couvertures	p. 12
3.3. Élévations et façades	p. 14
A- Les façades	p. 14
B- Les ouvertures	p. 16
C- Menuiseries extérieures	p. 17
D- Coloration des façades	p. 17
E- Devantures de magasin	p. 19
Article 4 : Les clôtures	p. 20
4.1. Clôtures sur rue	p. 20
4.2. Limites séparatives	p. 20
4.3. Limites de fond de parcelles	p. 21
Article 5 : Les ouvrages techniques	p. 21
Article 6 : Les espaces libres de plantation	p. 21
Article 7 : Les bâtiments agricoles	p. 22
7.1. Implantation	p. 22
7.2. Hauteur des constructions	p. 22
7.3. Volumes et terrassements	p. 22
7.4. Toitures	p. 22
7.5. Les ouvertures	p. 23
7.6. Les matériaux et couleurs	p. 23
III. Règlement applicable au secteur 3	P. 25
Article 1 : Implantations des constructions	p. 26
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 26
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 27
3.1. Volumes et terrassements	p. 27
3.2. Toitures et couvertures	p. 27

3.3. Élévations et façades	p. 29
A- Les façades	p. 29
B- Les ouvertures	p. 29
C- Menuiseries extérieures	p. 30
D- Coloration des façades	p. 31
Article 4 : Les clôtures	p. 32
4.1. Clôtures sur rue	p. 32
4.2. Limites séparatives	p. 32
Article 5 : Les ouvrages techniques	p. 33
Article 6 : Les espaces libres de plantation	p. 33
IV. Règlement applicable au secteur 4	P. 35
<i>I- Réglementation architecturale et urbaine</i>	<i>p. 36</i>
Article 1 : Implantations des constructions	p. 36
Article 2 : Hauteur des constructions	p. 36
Article 3 : Aspect extérieur des constructions	p. 36
3.1. Volumes et terrassements	p. 36
3.2. Toitures et couvertures	p. 37
3.3. Élévations et façades	p. 38
A- Les façades	p. 38
B- Les ouvertures	p. 39
C- Menuiseries extérieures	p. 40
D- Coloration des façades	p. 40
Article 4 : Les clôtures	p. 41
4.1. Clôtures sur rue	p. 41
4.2. Limites séparatives	p. 42
<i>II- Prescriptions paysagères</i>	<i>p. 43</i>
1- Les Thalwegs	p. 43
2- Les zones de cultures et les bois	p. 43
V. Règlement applicable au secteur 5	P. 45
<i>I- Réglementation architecturale et urbaine</i>	<i>p. 46</i>
<i>II- Prescriptions paysagères</i>	<i>p. 46</i>

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

applicables à tous les secteurs

ARTICLE 1

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, ainsi que de la sauvegarde du patrimoine et des sites, conformément au code du patrimoine et aux décrets n°84.304 et 305 du 25 avril 1984.

ARTICLE 2

Conformément à l'article 3 du décret n° 84.304 du 25 avril 1984, ces prescriptions sont des règles générales et particulières applicables dans les secteurs de protection de la ZPPAUP.

ARTICLE 3

Comme le permis de construire, le permis de démolir, la déclaration de travaux, l'autorisation pour travaux divers, les demandes pour enseigne et publicité, d'une manière générale, toute modification de l'espace public ou privé, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 4

L'article 7 de la loi 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux ZPPAUP.

Les enseignes sont, dans la ZPPAUP, soumises à l'autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ceci conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles de 8 à 13 inclus du décret 82.211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

ARTICLE 5

L'annexion au document d'urbanisme des dispositions de la ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique est effectuée en application des articles L126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme .

Les dispositions de la ZPPAUP sont conformes aux dispositions instituées par la Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (la LOI PAYSAGE N° 93 - 24 du 8 janvier 1993) en particulier les directives territoriales d'aménagement (article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme)

Article R 111-21 pour les perspectives remarquables

Article L. 130-1 pour la protection des arbres

Article L. 142-1 relatif aux espaces naturels sensibles du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques situés sur le territoire de la commune de ASSE-LE-BOISNE sont les suivants :

- Le « Manoir de l'Echenay », (cad. B 493) inscription par arrêté du 30 avril 1969.

Par ailleurs une demande de protection du Manoir du Pré a été faite le 10 mars 1993.

ARTICLE 7 - ARCHÉOLOGIE

Pour l'ensemble des communes concernées, s'appliquent :

1 - Les articles L531-14 à L531-16 du Titre III du Livre V du Code du patrimoine relatives aux découvertes fortuites :

Art. 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. »*

2 - Le Titre I du Livre I du code du patrimoine portant sur la protection des biens culturels :

« toute atteinte portée à des vestiges archéologiques est sévèrement sanctionnée par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du Code pénal. »

3 - En matière d'archéologie préventive :

Le Titre II du Livre V du Code du Patrimoine,

Et les textes suivants :

- La loi n° 2003-707 du 1er avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001
- Décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ; saisine systématique de la Direction régional des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- Article R.111-3-2 du code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales quand un aménagement est susceptible de porter atteintes à des vestiges archéologiques. »

ARTICLE 8 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

• De façon générale pour l'ensemble de la ZPPAUP et pour les constructions anciennes, tout demandeur devra proposer un projet prenant en compte, d'une part la qualité architecturale du bâtiment, sa préservation et son

intégration, d'autre part, les dispositifs permettant l'apport d'énergies renouvelables : exemple panneaux à énergie solaire.

- Les lignes électriques, pylones et éoliennes sont interdits dans l'emprise de la ZPPAUP.

ARTICLE 9 – ACTIVITÉS DE CAMPING

Tout nouveau camping est interdit dans l'emprise de la ZPPAUP.

ARTICLE 10 – SECTEURS DE LA Z.P.P.A.U.P.

La ZPPAUP est divisée en quatre secteurs :

- **Le secteur 1 : le centre bourg et les lieux-dits**
 - rue de la Motte
 - rue de l'Echenay
 - rue Saint - Vincent (de l'église au calvaire)
 - rue des Celliers
 - rue du Bourgneuf
 - Lévrigné
 - Le Petit Moland
 - Le Grand Moland
 - Serizay
 - La Pataudière
 - Pré
 - Grateil
 - La Barrière
 - Le Rocher Houx
 - Le Moulin de Fontaine
 - Fontaine
 - La Blandinière
 - La Boissière
 - La Fontaine de braie
- **Le secteur 3 : les XX^e et XXI^e siècles, secteur récent**
 - Le Grand Clos
 - Les Halles
 - Champ Jean
 - rue de la Touche
 - rue de la Courcière
 - rue des Chantelières
- **Le secteur 4 : la campagne d'Assé-le-Boisne**
- **Le secteur 5 : Le coteau des vignes d'Assé-le-Boisne**

Les périmètres des secteurs 1, 3, 4 et 5 sont reportés sur les plans des *PERIMETRES DE LA ZPPAUP*, N°2, 3 et 4.

REGLEMENT du SECTEUR 1

de la ZPPAUP de

ASSE-LE-BOISNE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les orientations de constructibilité sont données par le parcellaire existant. Il résulte des divisions parcellaires successives, mais surtout de l'organisation urbaine autour de la motte castrale et des grandes propriétés.

Le tracé des voies et le parcellaire, imposent généralement des alignements et le gabarit des constructions.

1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement par rapport aux voies est défini comme constituant la limite de fait des façades des bâtiments ou des clôtures. En l'absence de limite matérielle, la limite est celle qui se définit comme étant la ligne de séparation du domaine public et du domaine privé.

La construction à l'alignement peut être imposée dans le cas général, assurant ainsi la continuité du bâti existant notamment lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites et où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou à 3m, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'ordre architectural, comme par exemple :

- des raccords de toitures ;
- des raccords d'alignement ;
- ou des adaptations à la pente des couvertures existantes.

Ces adaptations devront faire l'objet d'une concertation préalable et seront à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, en concertation avec le Maire.

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect des contraintes et ambiances urbaines, donne des orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et d'échelles.

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivant :

Quand un immeuble ancien, bas, se trouve entre 2 immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

*- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation :

la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

*- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié ;

Pour des raisons de découvertes archéologiques et architecturales, il est possible que sa hauteur soit supérieure de +0,50m à l'égout des constructions voisines :

par exemple, pour la construction d'une tourelle d'escalier.

Des dérogations peuvent être envisagées pour :

- des motifs architecturaux ;
- des lucarnes ;
- des escaliers hors œuvres à l'intérieur des tourelles
- des murs en maçonnerie ;
- des murs de soutènement ;
- des faîtages de couverture ;
- des cheminées monumentales.

Elles sont laissées à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 - CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

2.3 - BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule :

Les époques médiévales, et celles des XVIII, XIX et XX^e siècles ont apporté des réponses urbaines et architecturales différentes. Il peut être demandé de restituer, à partir de détails architecturaux encore visibles, l'aspect d'origine ou, de préserver le bâti qui témoigne d'un passé riche d'histoire, comme par exemple :

- des fenêtres à meneau et traverse ;*
- une galerie renaissance ;*
- une boutique médiévale.*

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités*, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse, ainsi qu'à la végétation existante.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux en façade sera recherchée, matériaux pérennes et faciles à entretenir.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant, ou non, un des versants principaux, pourra avoir, dans certains cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.

4- Le faitage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

5- Nature des couvertures

Les matériaux suivants sont autorisés :

- La tuile terre cuite, plate, 60 tuiles par m², de couleur rouge brun ou flammé.

De dimensions (largeur x hauteur, en cm) 13x23, 14x24, 16x27, 17x28.

- L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée ;

- Le zinc ou le civre ;

- Le bardeau de châtaignier refendu.

- Le polycarbonate blanc ou transparent est à exclure ; Le bac acier et la couverture en tôle sont exclus, pour les bâtiments destinés à l'habitation et dépendances (garages-celliers).

6- Traitement des rives

La couverture ne doit pas dépasser du pignon ; le dépassement d'un chevron d'épaisseur est toléré.

Les "tuiles de rives" sont proscrites sur les toitures principales et les lucarnes.

7- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives (30x60, *minimum*) et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

8- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre, et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Pour les toitures non visibles depuis les espaces publics, les châssis de toit doivent être encastrés et tous identiques, axés sur les pleins et les vides de l'élévation et être situés le plus près possible de l'égout et à 1,90m du voisin (*cf code civil*), de largeur maximum 80cm .

9- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes paraboliques, blanches ou très claires, posées sur les façades et sur les toitures ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Elles peuvent être posées à terre.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

Les antennes rateau doivent être de préférence dissimulées dans les combles.

3.3 - ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- l'emplacement des percements et les proportions des ouvertures ;
- les modénatures et encadrements des baies ;
- les chaînes d'angles ;
- le dessin des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- la qualité des enduits à la chaux naturelle ou des badigeons colorés ;
- les colombages ;
- les fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnels locaux peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux traditionnels locaux peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes ; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant compte :

- des volumes construits existants ;
- de l'unité de la rue et le rythme des façades ;
- de la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de haute qualité, pourra être imposé (matériaux pérennes et faciles à entretenir).

B - LES OUVERTURES

1 - LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les encadrements de baies en pierres, les linteaux cintrés, les traverses et les meneaux en pierre, les chanfreins ou les moulures, ou tout autre disposition historique, seront impérativement conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.

- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges (hauteur/largeur = 1,5).

- Les appuis de fenêtre, en débord de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (briques ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton.

- Les encadrements peuvent être marqués, en pierre, brique ou en enduit ; Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

- L'emploi de baguette d'angle, en PVC ou similaire, ou bien en aluminium, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations et les constructions neuves.

C – LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, aux mesures de la baie.
- Les moulurations, le profil des petits bois, le nombre de carreaux, tous ces éléments d'origine seront conservés ou restitués.
- Les menuiseries en PVC ou similaire sont proscrites. Toutefois, celles-ci peuvent faire l'objet d'un accord :
 - o si le caractère architectural du bâtiment ne présente pas un intérêt remarquable (cf *PLAN DE QUALIFICATION DU BATI*),
 - o si la pose de ces menuiseries PVC n'altère pas la vision générale de la rue, et
 - o si celles-ci restent strictement conformes dans leur aspect à la menuiserie précédente. En tout état de cause, ces menuiseries PVC seront imposées de qualité.
- Les menuiseries en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.
- Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou persiennés, selon l'époque de construction ; Les maisons ayant des volets pleins au rez de chaussée et des volets persiennés à l'étage conserveront, lors d'une restauration, ce principe de fermeture.
- Les volets roulants sont proscrits.
- La couleur , blanc pur, est proscrite.

D – LA COLORATION DES FACADES

Préambule :

Suivant les époques, des couleurs prédominent :

- *à l'époque médiévale, époque gothique jusqu'à la Renaissance, on trouve des rouges éteints, tonalité rouge brun de toutes les variétés de "sang de bœuf". Les colombages étaient peints. Les poutres, à l'intérieur des maisons étaient également peintes, décorées.*
- *à la Renaissance : introduction de tonalités ocre jaune sombre en plus des bruns rouges.*
- *au XVIIème siècle : on employait des gris, des verts pâles et bleu vert (sulfate de cuivre)*
- *au XVIIIème siècle : les gris deviennent plus bleu et le bleu de Prusse apparaît.*

- au XIX^{ème} siècle : le vert " wagon " fait son apparition avec le chemin de fer. les menuiseries des fenêtres sont ocre pâle (ton pierre), et celles des portes en faux bois. Les gris foncés persistent.

- Au XX^{ème} siècle, la coloration participe à la conception architecturale. Les constructions contemporaines sont tout en nuance de gris, de blanc.

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel composé de chaux aérienne et de sable, offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur de l'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.

- Les colorants naturels devront être privilégiés.

- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.

- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.

- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.

- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.

- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.

- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.

- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes, ou huilées pour les menuiseries anciennes.

- En aucun cas les bois des menuiseries des XIX^e et XX^e siècles

seront laissés apparents.

- Les volets pourront être peints de teintes claires* ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

(*jamais blanc)

E – LES DEVANTURES DE MAGASIN

1- DEVANTURE A CREER

- Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble.

- Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale liée à la trame du parcellaire ancien.

- Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement. En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mise à nu nécessaires avant l'établissement des projets.

- La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts.

- Les vitrines anciennes présentant un caractère architectural intéressant devront être conservées et restaurées à l'identique.

- Les façades des devantures seront limitées au Rez-de-Chaussée.

- Les vitrines seront faites de préférence avec des proportions verticales et en laissant apparaître les piles latérales de l'immeuble.

- Les retraits de vitrine pourront être refusés ; seront privilégiées les devantures en bois peints, moulurées et en applique (dans l'esprit du XIXe siècle). La restauration des corniches d'immeubles sera demandée.

2 - LES ENSEIGNES

- La pose d'enseigne est soumise à autorisation*

- Les caissons lumineux éclairés par l'intérieur seront interdits.

- Les lettrages seront sobres ; Les polices de lettrage seront de caractère ancien, dans les rues anciennes.

- Seront privilégiées les lettres peintes.

** si les élus souhaitent imposer une réglementation différente de la réglementation nationale, ils devront passer par un groupe de travail nommé par le Préfet [article L581-10 du code de l'environnement].*

ARTICLE 4 : LES CLÔTURES

4-1 CLÔTURES SUR RUE

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, dans un souci de continuité urbaine et de conservation du patrimoine existant.

Dans le cas de nouvelles clôtures, dans le bourg, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux aérienne) pourra être imposé. Elles devront assurer la continuité urbaine.

Les clôtures sur rue, en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou autres cannis, seront prohibées.

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.

Toutes les limites visibles depuis la motte castrale seront obligatoirement en pierre.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, peint en vert la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m, doublés d'une haie d'un seul côté ou de deux côtés.

Il pourra être exigé qu'il soit doublé d'une haie vive d'essences locales ne dépassant pas une hauteur de 1,80m.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette de végétaux adaptée au contexte local.

Se référer au cahier des prescriptions paysagères.

4-3 LIMITES DE FOND DE PARCELLES

Toutes les limites de fond de parcelles visibles depuis la motte castrale seront obligatoirement des murs en pierres naturelles

ARTICLE 5 : LES OUVRAGES TECHNIQUES

Les coffrets et compteurs [EDF,GDF,FT, vidéo communication,...] seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés.

Tout appareil de comptage en applique sur façade, apparent, est interdit.

ARTICLE 6 : LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION

La végétation présente sur ce secteur 1 sera maintenue. ;
par exemple, les arbres sur l'espace public et ceux du domaine privé qui ont un impact visuel sur le domaine public (marronniers de la cour de l'école par exemple) seront préservés.

La motte castrale, actuellement plantée d'arbres fruitiers, ne devra pas recevoir de plantations supplémentaires qui viendraient inexorablement rompre l'équilibre existant.

Autour du centre-bourg et sur les principales entrées de l'agglomération, du bourg, toutes les haies vives existantes devront être conservées et entretenues. Les arbres de hauts-jets qui périront seront remplacés.

Dans les hameaux lieux-dits, les haies vives existantes , et les arbres de hautes tiges, devront être maintenus. La trame bocagère sera renforcée autour de ces hameaux .

Pour les plantations sur l'espace public, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port).

Pour les plantations d'accompagnement des d'aires de stationnement, on retiendra des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 50m² de terrain en puisant dans une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port).

Le mobilier urbain devra s'intégrer au site. L'emploi de matériaux de qualité sera privilégié (bois traité à cœur, pierre, métal).

Les résines, et PVC, seront proscrits.

ARTICLE 7 : LES BATIMENTS AGRICOLES

Pour tout projet de construction, agrandissement de bâtiments agricoles se référer à la plaquette :

- " Exploitations agricoles du Parc Normandie-Maine – guide d'aménagement ", éditée en 2002 par le Parc, le CAUE de la Sarthe et la Chambre d'agriculture de la Sarthe

7-1 IMPLANTATION

Les nouvelles constructions (bâtiments agricoles) seront orientées de manière à minimiser leur impact visuel sur le paysage, en fonction des constructions déjà existantes, des chemins d'accès et de la morphologie du site (courbes de niveau).

Les bâtiments agricoles ayant un volume important ne pourront pas être installés sur des lignes de crête, mais plutôt à flanc de coteau, dans la continuité des bâtiments existants.

7-2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est liée à l'usage du bâtiment agricole. Toutefois un rapport d'échelle avec l'environnement est à maintenir.

7-3 VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Il sera tenu compte des volumes des bâtiments existants, de leurs proportions, pour conserver des regroupements bâtis harmonieux.

La juxtaposition de plusieurs volumes est préférable à un seul gros bâtiment.

Les déblais/remblais seront reprofilés en talus en fonction de l'environnement.

7-4 TOITURES

Les toitures seront à un ou deux versants.

En couverture, les matériaux employés seront de type fibre ciment et de couleur grise.

Les bardages métalliques sont exclus.

Les plaques en fibre ciment seront soit teintées dans la masse (couleur* : noir, bleu ardoise, rouille se rapprochant des matériaux traditionnels (tuile plate ou ardoise), soit colorées par pulvérisation de sels métalliques (fer ou manganèse) dans l'eau.

7-5 LES OUVERTURES

Le percement des ouvertures donnera un rythme aux façades, pour rompre la monotonie du bâtiment.

Les ouvertures de toiture et les aérations seront regroupées en faîtage.

7-6 LES MATERIAUX ET LES COULEURS

Les soubassements seront en maçonnerie de pierre ou parpaings enduits.

Les bardages en fibre ciment ou acier galvanisé seront ponctuels dans la façade.

Ils seront de couleur, noire, brun vert foncé, bleu ardoise, rouille.

Les bardages seront en bois traité.

Le choix des essences des bois et leur traitement (lasure opaque ou transparente, peintures), le sens de la pose des lames de bois, pourront apporter une diversité de couleur, valorisant le bâtiment agricole.

REGLEMENT du SECTEUR 3

de la ZPPAUP de

ASSE-LE-BOISNE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les orientations de constructibilité sont données par le parcellaire défini par les lotissements, l'urbanisation récente.

Le tracé des voies et le parcellaire imposent des alignements et le gabarit des constructions.

1.1- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la plus adaptée au terrain naturel.

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect des contraintes et ambiances urbaines donne les orientations de constructibilité, des volumes, des gabarits et des échelles.

2-1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire aux principes suivant :

- la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation
- l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié

2.2-CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut pas dépasser le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 1m à l'égout, lorsque la rue est en pente.

2.3- BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

1- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant .

Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

2- Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités (matériaux pérennes) compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

2- Dans le cas d'un appentis adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux, pourra avoir, dans certain cas, une pente plus faible que celle de ce versant.

3- Les petits côtés d'un bâtiment pourront être à pignon ou à pans coupés.
Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

4- Les terrasses plantées sont autorisées pour des extensions de bâtiment existant ou pour de l'architecture contemporaine.

5- Nature des couvertures

Les matériaux suivants sont autorisés :

- La tuile terre cuite, plate, ou mécanique d'aspect plat, de couleur rouge brun ou flammé,
 - L'ardoise naturelle, à pureau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée,
 - Le zinc ou cuivre
 - Le verre clair.
- Les couvertures des bâtiments d'activités pourront être de type fibro, de type métallique et de teinte ardoise.
- Le polycarbonate blanc ou transparent est autorisé, s'il est non vu depuis la rue.
- La couverture en tôle est proscrite.

6- Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

7- Lucarnes et châssis de toit :

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

8- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Elles peuvent être posées à terre.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

3.3: ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

2- LES CONSTRUCTIONS NEUVES.

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré , en prenant en compte :

- les volumes construits existants ;
- l'unité de la rue et le rythme des façades ;
- la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..) .

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

B - LES OUVERTURES

1 -LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les ouvertures ayant comporté des encadrements en pierre de tuffeau, ou en briques, ou tout autre disposition historique, seront conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.

- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures existantes. Ils seront plus hauts que larges.
- Les appuis de fenêtre, en débord de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants ; Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (briques ou pierre) ; Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.
- Les encadrements peuvent être marqués en pierre, brique ou en enduit ; Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.
- L'emploi de baguette d'angle, en PVC ou similaire, est proscrit.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations.

Concernant les constructions contemporaines les proportions des ouvertures peuvent y déroger. Les percements doivent respecter un rythme harmonieux, pour toutes les façades

C - LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les matériaux nouveaux sont autorisés pour les constructions du XXI^e siècle.
- Les menuiseries en PVC, en fer ou en aluminium peuvent être autorisées.
- Les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins ou persiennés.
- Le volet roulant sera accepté s'il est encastré derrière un linteau. Il ne devra pas être vu depuis l'extérieur.

D – LA COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur d'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.
- Les colorants naturels devront être privilégiés.
- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.
- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.
- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes ou lasurées pour les portes cochères.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIX^e et XX^e siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

ARTICLE 4 : LES CLOTURES

4-1 CLOTURES SUR RUE

Les prescriptions porteront donc ici sur l'insertion dans le site de toutes les nouvelles constructions.

Une attention toute particulière doit être portée à la clôture, et à l'espace intermédiaire entre la rue et la maison s'il existe. La clôture représente la première façade du bâtiment, son dessin doit donc être d'aussi bonne facture que le dessin de la façade principale de la maison. L'espace intermédiaire recevra un traitement végétal et minéral d'agrément.

Tous les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés s'il y a lieu, dans un souci de continuité avec les constructions voisines et dans le respect des prescriptions architecturales précitées.

Dans le cas de nouvelles constructions, si un espace intermédiaire est constitué, les clôtures respecteront la continuité d'alignement et l'usage de matériaux de qualité sera privilégié. La mise en place de haie végétale est à privilégier, dans le respect d'une palette adaptée au contexte local. Les haies de conifères et mono spécifiques sont strictement proscrites.

Les clôtures sur rue, en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaque de tôles ou cannisses seront prohibées.

Les espaces intermédiaires seront obligatoirement plantés d'un arbre de haut jet pour 40 m² de terrain choisi dans une palette adaptée au contexte local. Un espace totalement minéral est donc strictement interdit.

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront donc conservés et restaurés s'il y a lieu, dans un souci d'harmonie avec les constructions voisines et dans le respect des prescriptions architecturales précitées.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m.
- soit d'un grillage métallique d'une hauteur de 1,50 maximum.
- soit d'une haie simple mixte

- soit d'un grillage métallique d'une hauteur de 1,50 maximum doublé d'une haie d'un sel côté ou de chaque côté.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette adaptée au contexte local. Les haies de conifères sont strictement proscrites.

ARTICLE 5 : LES OUVRAGES TECHNIQUES

Les coffrets et compteurs (EDF.GDF. FT, vidéo communication) seront encastrés dans les maçonneries des façades ou clôtures, et seront dissimulés.

Tout appareil de comptage en applique sur la façade, est interdit.

ARTICLE 6 : LES ESPACES LIBRES DE PLANTATION

Il est demandé de préserver (voir d'amorcer ou de prévoir le remplacement) autant que possible la végétation présente sur ce secteur, les arbres dans les jardins et ceux présents sur le domaine public :

Pour toutes les plantations, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe et dans un souci de continuité avec les caractéristiques paysagères en place.

Pour la plantation d'espaces verts communs et pour les fleurissements qui sont également le moyen de mettre en valeur les couleurs du patrimoine existant, la recherche d'une sobriété, d'une harmonie générale est également à privilégier.

Pour les plantations d'aires de stationnement, on retiendra des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 50m² de terrain en puisant dans une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe.

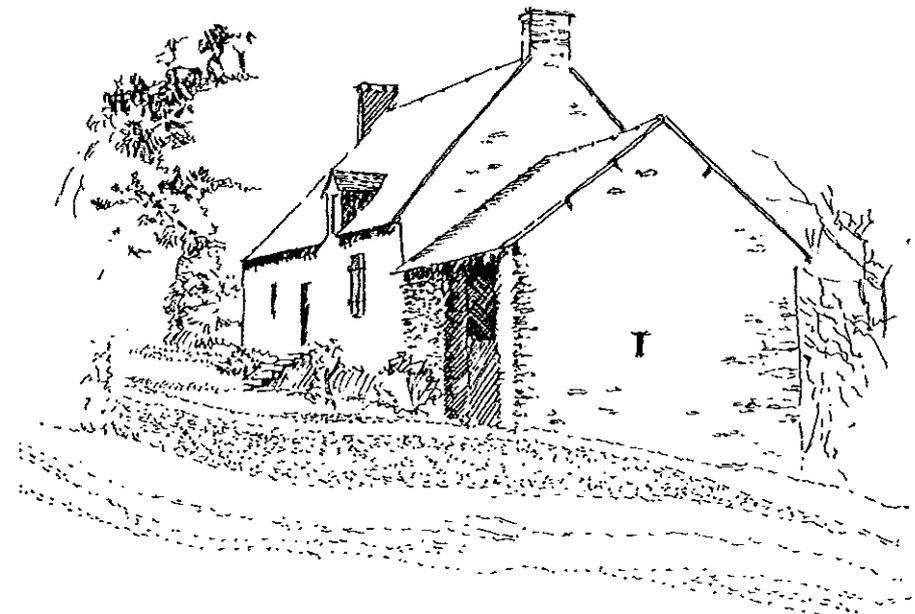
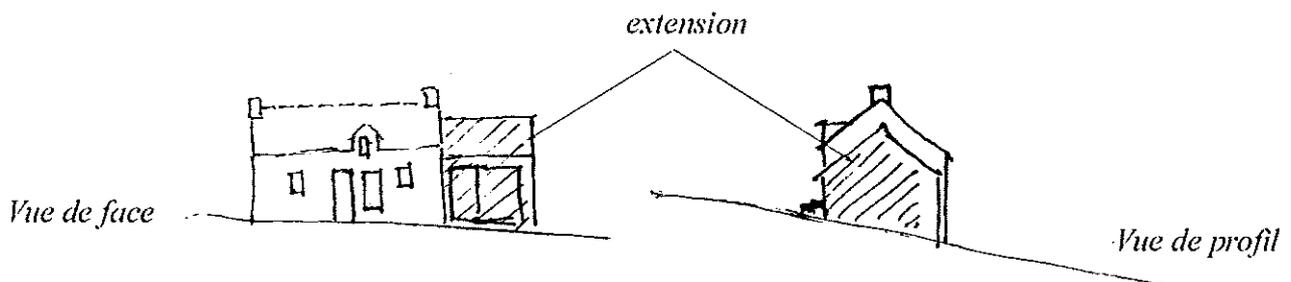
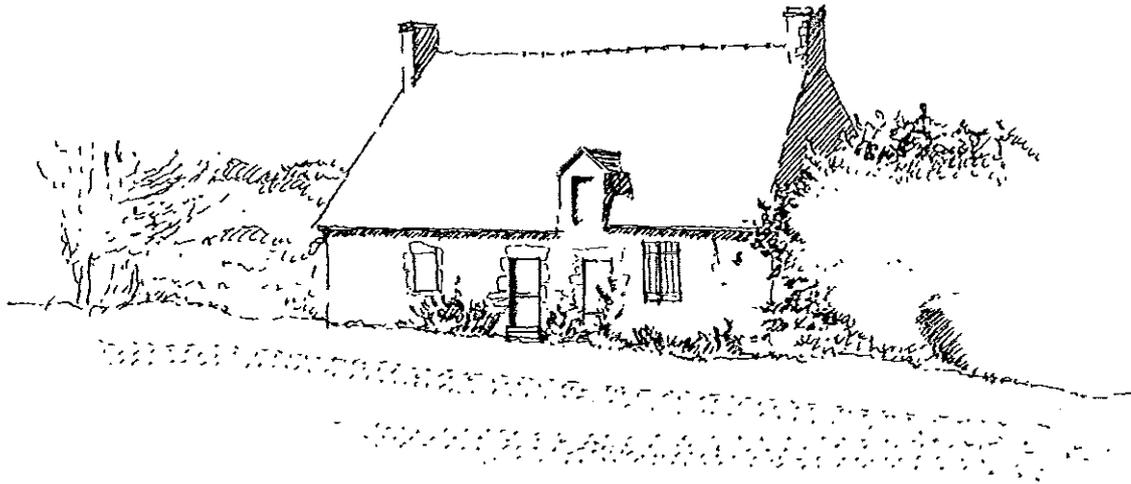
A toute création d'opération de logements sera établi un plan masse général de l'opération précisant l'ensemble des points suivants :

- les clôtures ;
- l'implantation du bâti ;
- le traitement des espaces publics ;
- la palette végétale proposée.

Le mobilier urbain devra s'intégrer au site, grâce à des matériaux nobles et simples. Il faudra veiller à l'homogénéité de ce mobilier, en définissant une ligne esthétique générale et en s'y tenant sur le long terme.

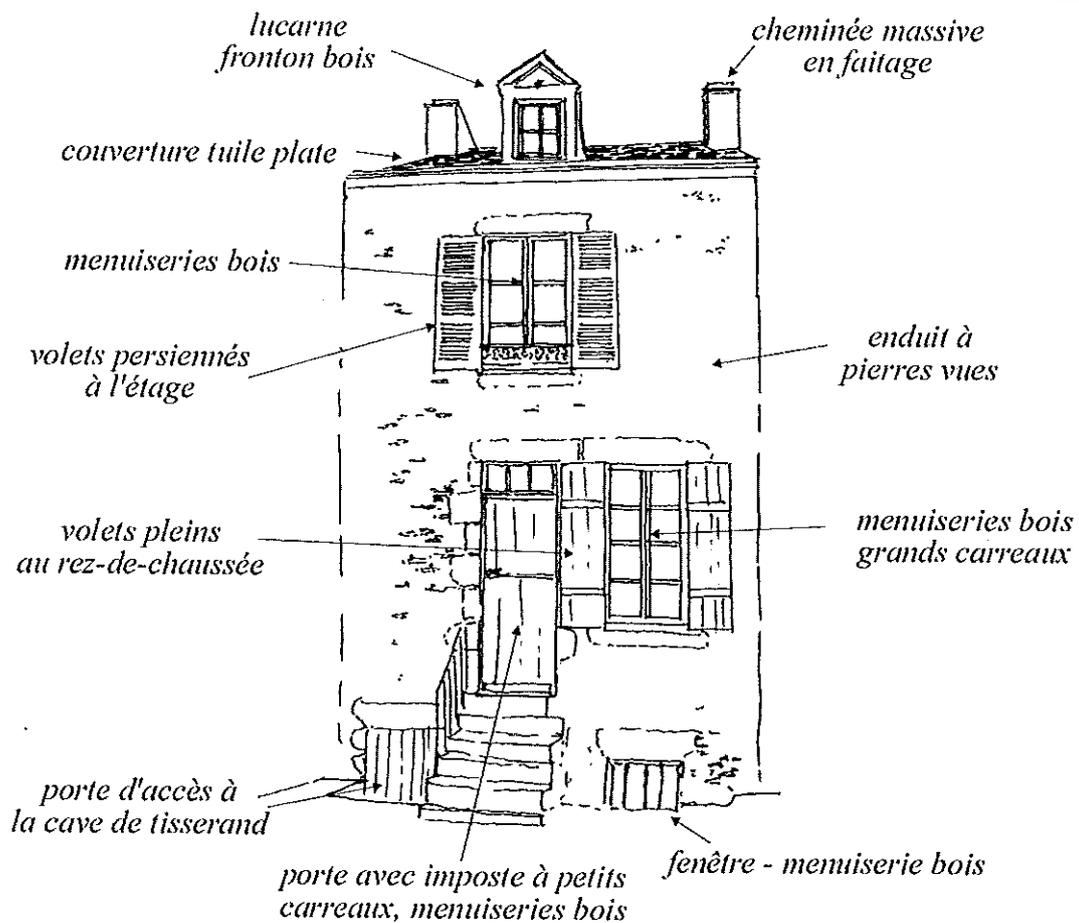
- Volumes et terrassements -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-1 : Volumes et terrassements

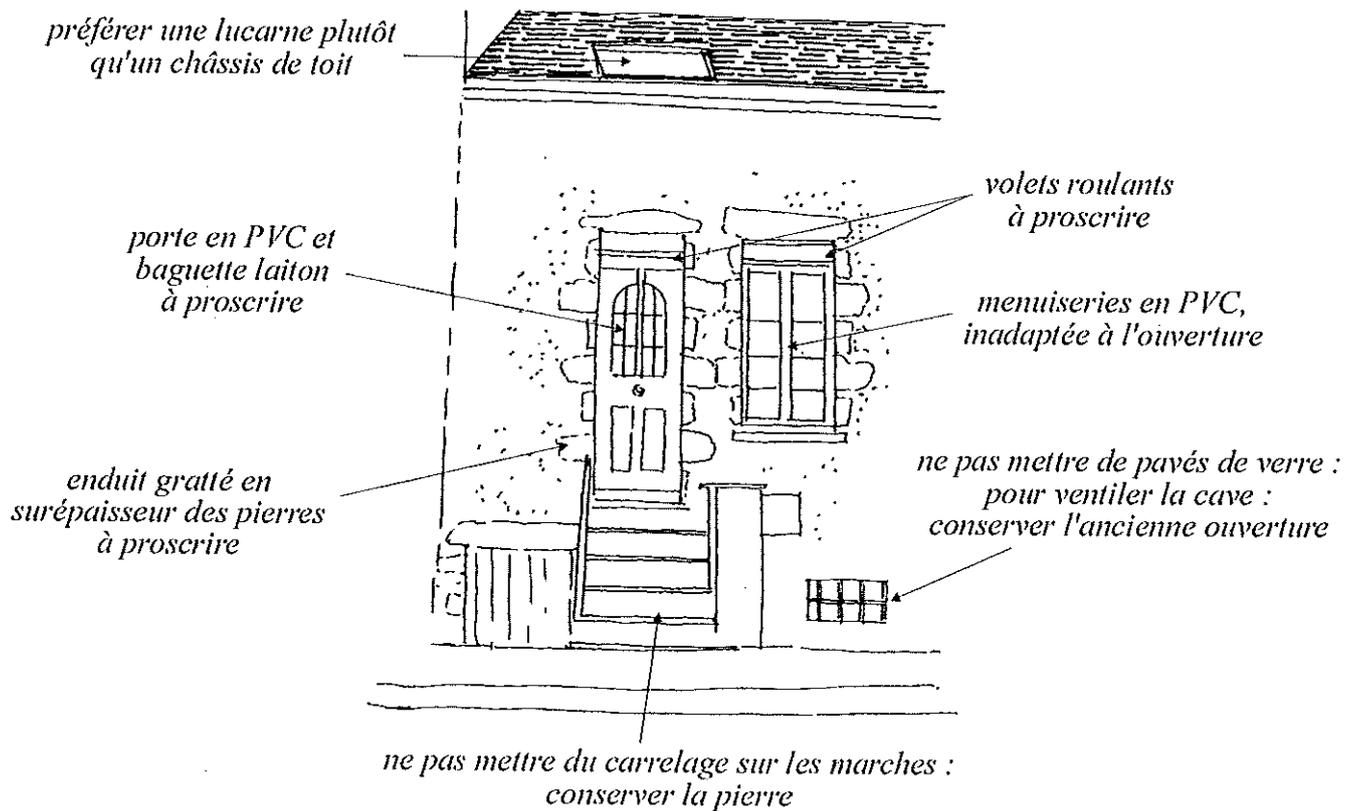


Assé-le-Boisne

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions

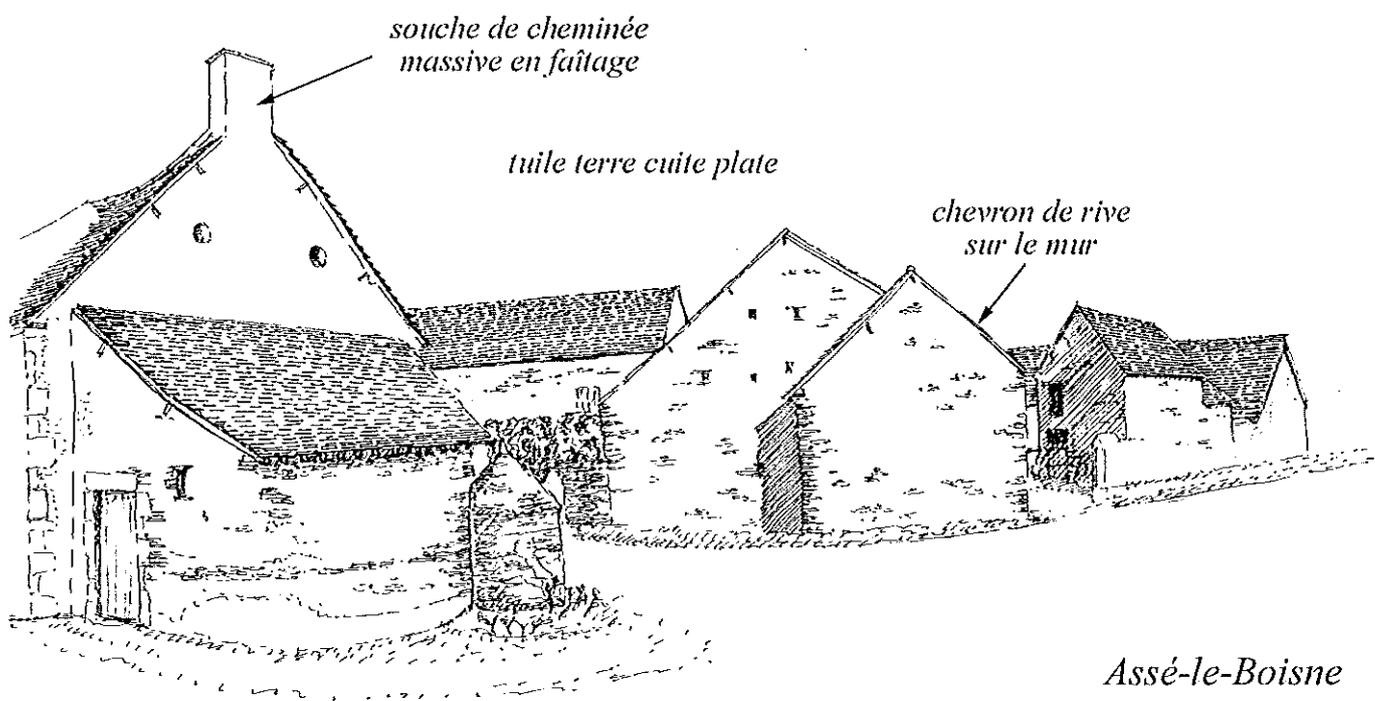
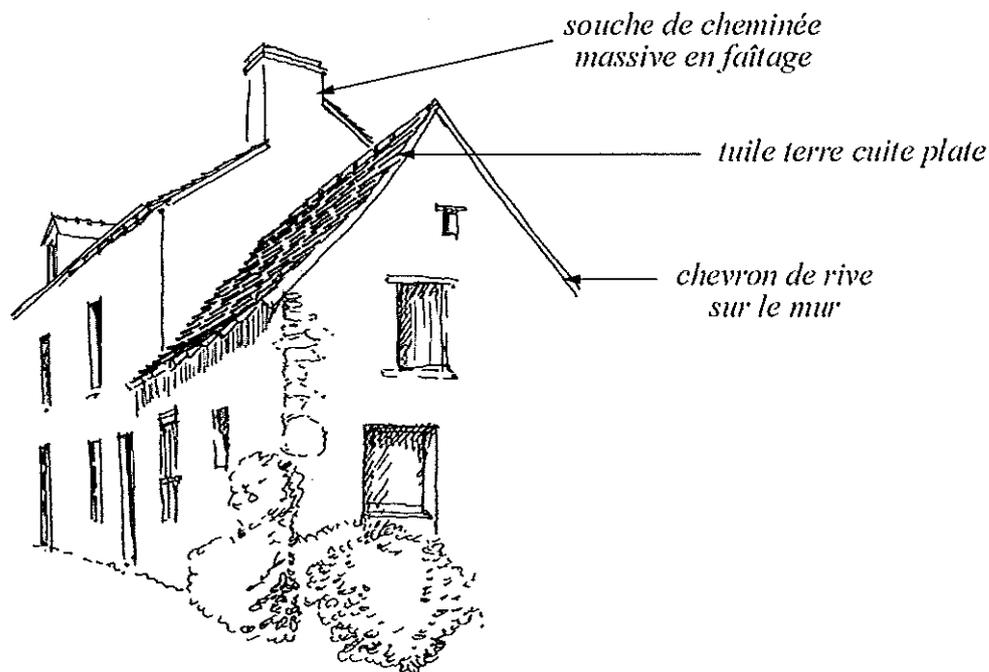


A NE PAS FAIRE :



- Nature des couvertures -

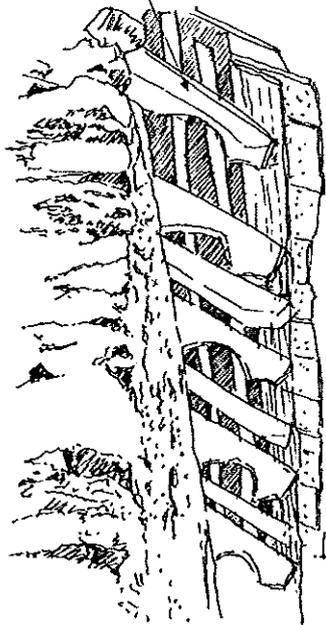
Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures
4 : Nature des couvertures



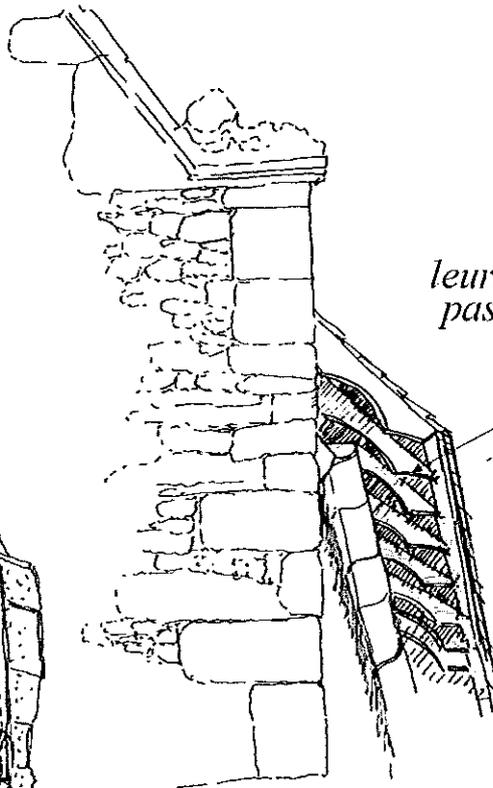
La couverture ne doit pas dépasser du pignon :
la mise en oeuvre traditionnelle sera conservée

- Détails constructifs -

Des références :
chevrons anciens
de l'époque du XVI^e s.



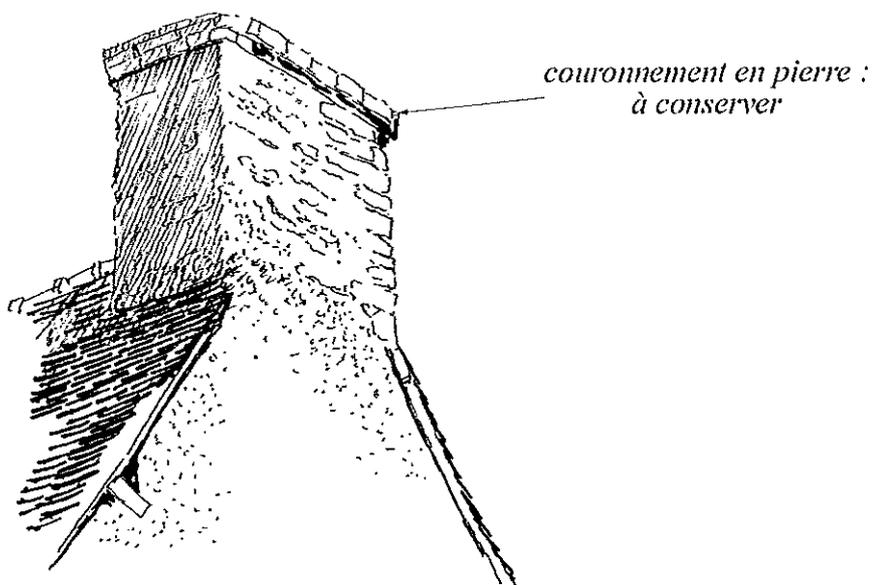
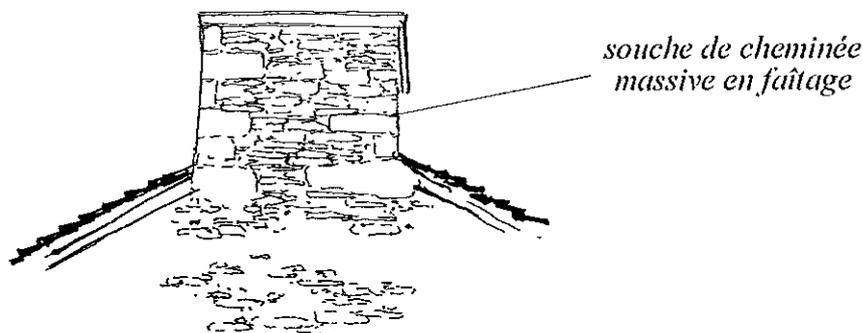
A éviter :
chevrons neufs ;
leurs profils ne correspondent
pas aux principes d'origine



- A compléter -

- Les souches de cheminées -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures
6- Souches de cheminée

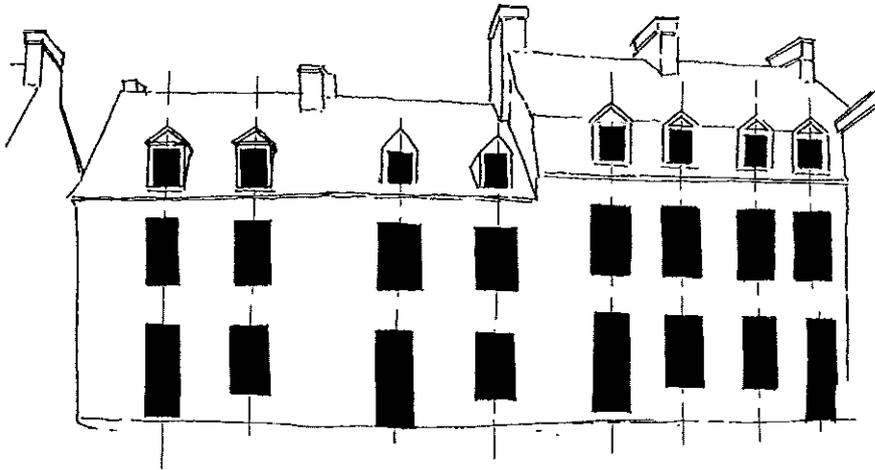


*La conservation des souches de cheminée peut être imposée.
Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies
en ce qui concerne les couonnements.
Les souches de cheminée doivent être massives (30x60, minimum) et se situer
le plus près possible du faîtage.
Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.
Les couonnements en béton sont interdits.*

- A compléter -

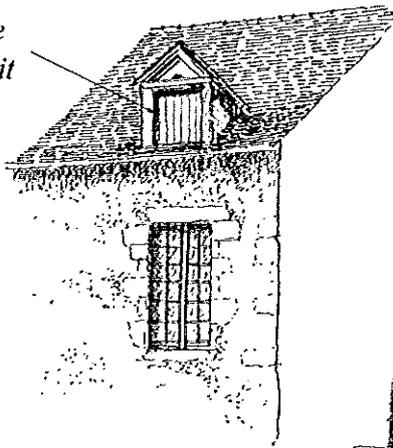
- Les lucarnes -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspect extérieur des constructions
article 3-2 : Toitures et couvertures -
7 : Les lucarnes

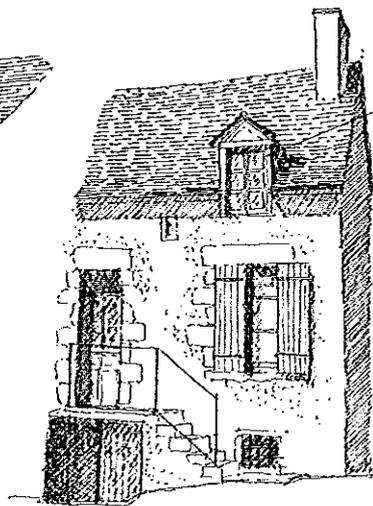


Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

lucarne en retrait

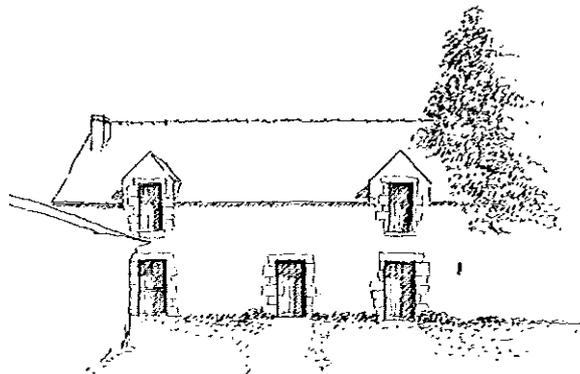
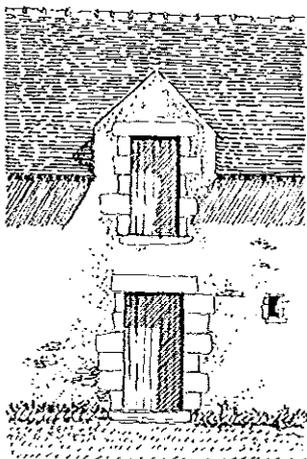


lucarne à l'aplomb du mur



Fresnay-sur-Sarthe

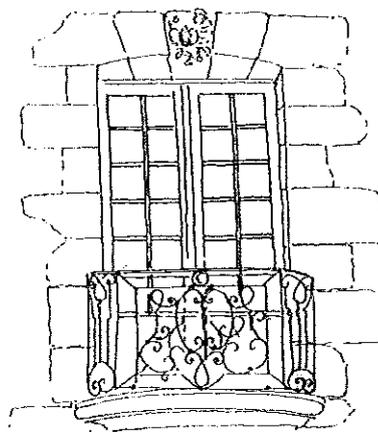
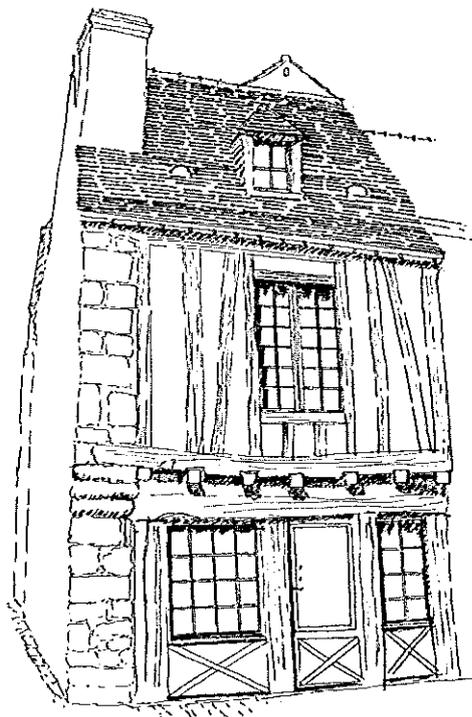
La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.



Assé-le-Boisne

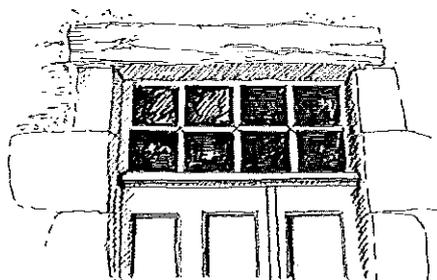
- Les menuiseries extérieures -

Nota : se référer au règlement de la Z.P.P.A.U.P. - article 3 : Aspects extérieurs des constructions
article 3-3 : Elévations et façades
C- Menuiseries extérieures

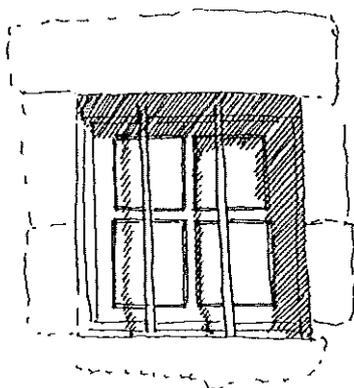


*maison construite au XVIII^e s. :
les menuiseries sont en bois à
petits carreaux ; la mouluration,
le profil des petits bois en saillie,
le nombre de carreaux d'origine
seront conservés ou restitués*

*maison de l'époque médiévale :
les menuiseries des portes et
fenêtres seront refaites en bois,
aux mesures des baies*



*fig. a : porte d'entrée,
en bois, à 3 panneaux
dont 1 fixe*



*fenêtre de maison de tisserand
menuiserie en bois, 4 carreaux
principe à conserver*

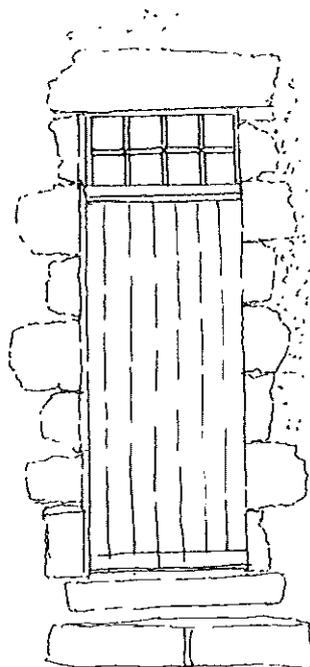
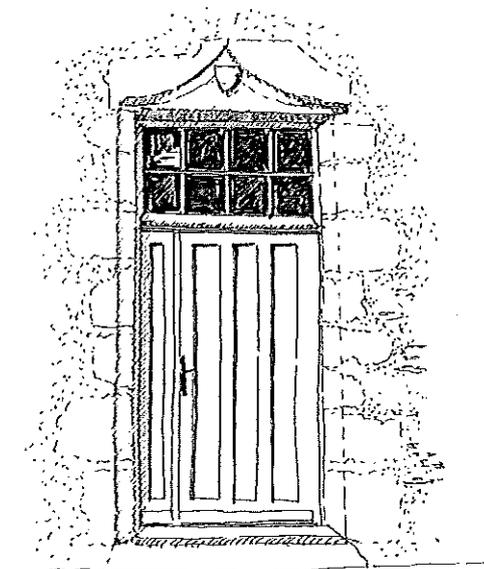


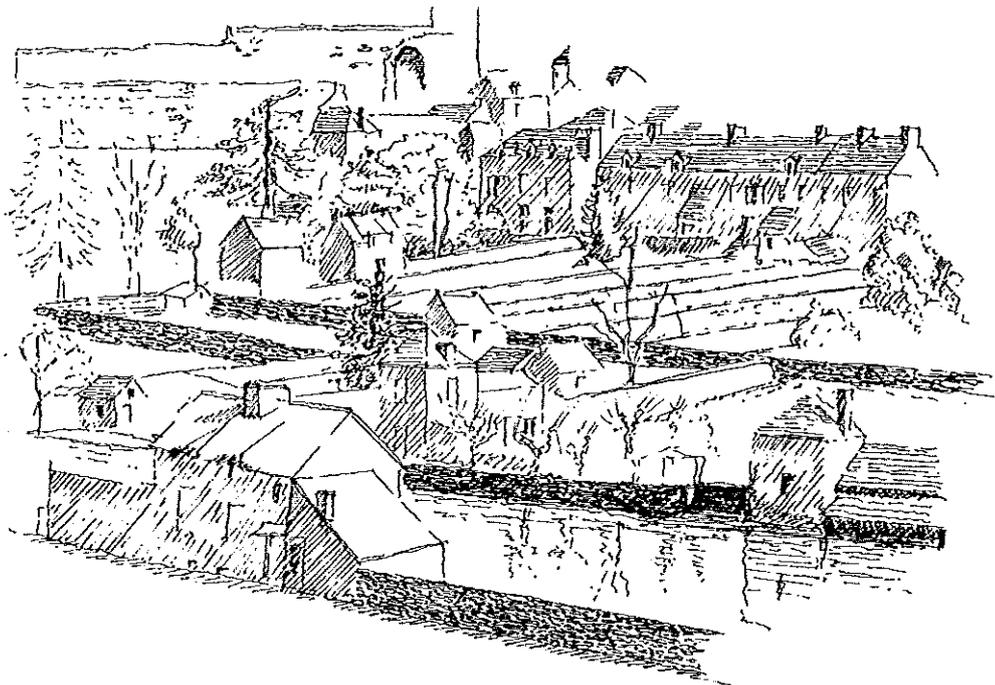
fig. b

*fig. a, b et c : portes d'entrée
avec imposte à 8 petits carreaux :
principe à conserver*

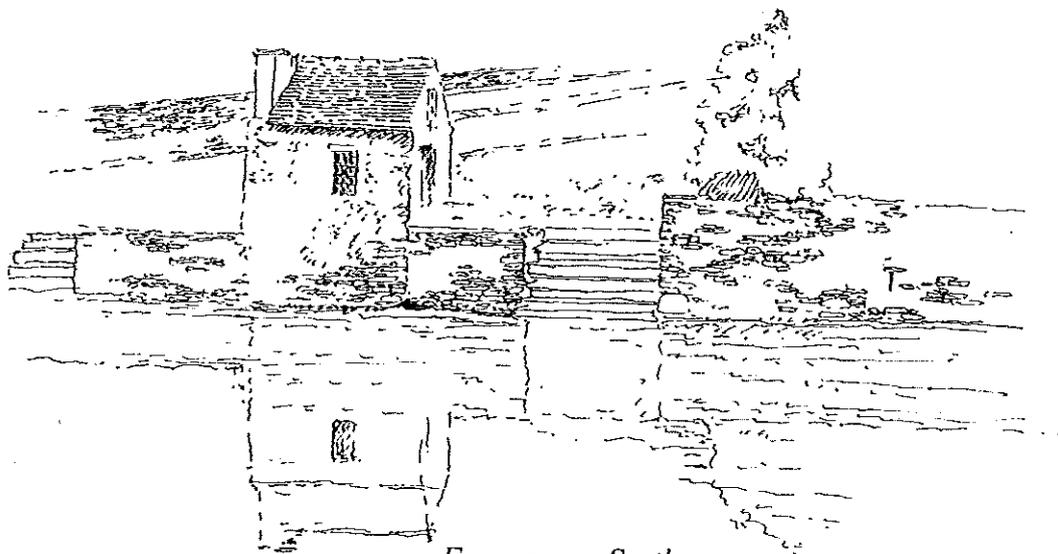


*fig. c : porte d'entrée, en bois,
à 4 panneaux dont 1 fixe*

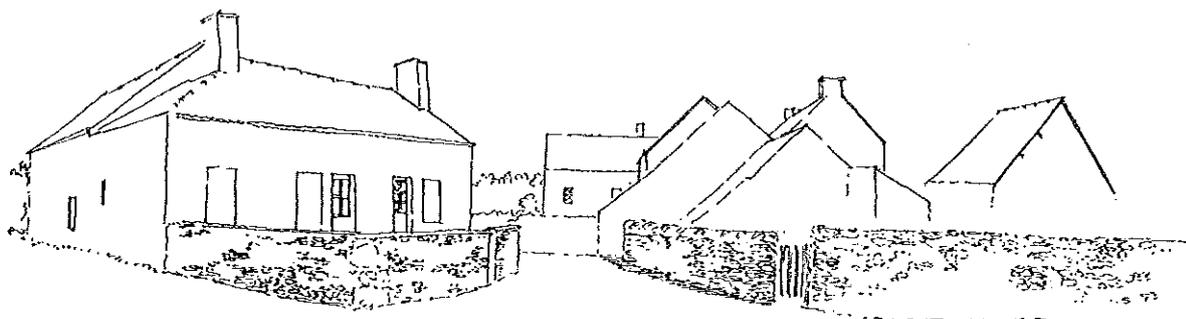
Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.



*Fresnay-sur-Sarthe, les bords de la Sarthe :
les clôtures maçonnées sont à conserver et restaurer*



*Fresnay-sur-Sarthe,
les berges maçonnées de la Sarthe sont à conserver et restaurer*



*Assé-le-Boisne :
les propriétés sont délimitées par des murs de clôtures en pierre sèche,
qui sont à conserver et restaurer*

REGLEMENT du SECTEUR 4
de la ZPPAUP
ASSE-LE-BOISNE

Pour les toitures non visibles depuis les espaces publics, les châssis de toit doivent être encastrés.

4- Antennes :

Les antennes radio et les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

La parabole peut être de couleur sombre et non brillante, s'il est impossible de la disposer dans un endroit non visible depuis les espaces publics.

3.3 - ELEVATIONS ET FACADES

A - LES FACADES

1- LES RESTAURATIONS

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- l'emplacement des percements et proportions des ouvertures ;
- les modénatures et encadrements des baies ;
- les chaînes d'angles ;
- la trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses) ;
- la qualité des enduits à la chaux naturelle;
- les fers forgés.

L'utilisation des matériaux traditionnels peut être imposée.

2- LES EXTENSIONS

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée.

3- LES CONSTRUCTIONS NEUVES.

Une construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales anciennes; mais elle doit s'intégrer au mieux à l'esprit du lieu considéré, en prenant en compte

- les volumes construits existants ;
- la structure parcellaire existante.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..).

De même, les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

Les bâtiments à destination d'élevage, les bâtiments agricoles seront en bardage bois ou métallique.

B - LES OUVERTURES :

1 - LES RESTAURATIONS

Les dispositions particulières des baies, comme les linteaux, les ouvertures ayant comporté des encadrements en pierre de tuffeau, ou en briques, ou tout autre disposition historique, seront conservées ou restituées à l'identique.

2 - LES NOUVEAUX PERCEMENTS

- Les percements devront respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies de la façade

- Les proportions des nouveaux percements devront tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.

- Les débords des appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement, seront peu saillants.

Seront autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et avec le même matériau (brique ou pierre)

Seront proscrits les appuis en béton de faible épaisseur.

- Les encadrements peuvent être marqués en pierre, brique ou en enduit.

Les modénatures simples, sans coloration vive, seront acceptées.

- L'emploi de baguette d'angle, en PVC ou similaire, est proscrit.

I – RÉGLEMENTATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

ARTICLE 1 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AU RELIEF

On recherchera l'implantation la plus adaptée au terrain naturel

ARTICLE 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.1- IMMEUBLES EXISTANTS

Les surélévations doivent satisfaire au principe suivant :

- l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation

2.2 - CONSTRUCTIONS NEUVES

Les hauteurs des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines

ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant.

Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, privilégiant l'unité d'aspect (la volumétrie) et les matériaux de hautes qualités, compatibles avec l'harmonie du site.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des constructions d'annexes (garages, celliers) :

- doivent être simples et s'intégrer dans le milieu environnant ;
- doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

Dans tous les cas, une haute qualité de matériaux en façade sera recherchée.

3.2 - TOITURES ET COUVERTURES

1- Nature des couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- La tuile terre cuite, plate, ou mécanique d'aspect plat, de couleur rouge brun ou flammé,
- L'ardoise naturelle, à purcau droit, de format 20x30, ou de petit format pour la pose gironnée
- Le zinc ou cuivre
- Le verre clair.
- Les couvertures des bâtiments d'activités pourront être de type fibro de
- La couverture en tôle est à exclue ; Le polycarbonate blanc ou transparent est autorisé, s'il est non vu depuis les espaces publics.

2- Souches de cheminée :

La conservation des souches de cheminée en pierre, en brique, peut être imposée.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les couronnements.

Les souches de cheminée doivent être massives et se situer le plus près possible du faîtage.

Les boisseaux de faibles dimensions sont interdits.

Les couronnements en béton sont interdits.

3- Lucarnes et châssis de toit :

La conservation des lucarnes existantes peut être imposée.

Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

3 - LES PROPORTIONS

Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges (hauteur/largeur = 1,5) ; ce principe doit être maintenu pour les restaurations.

Concernant les constructions contemporaines les proportions des ouvertures peuvent y déroger. Les percements doivent respecter un rythme harmonieux, pour toutes les façades

C - LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les menuiseries des portes et fenêtres, seront refaites en bois, aux mesures de la baie, et réalisées par un menuisier, pour les maisons anciennes.

- La mouluration, le profil des petits bois en saillie, le nombre de carreaux d'origine, seront maintenus seront conservés ou restitués.

- Les matériaux nouveaux sont autorisés pour les constructions du XXe et du XXI e siècle ;

- Les menuiseries en PVC seront acceptées sous réserve du respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les volets roulants sont proscrits pour les maisons anciennes.

D - LA COLORATION DES FACADES

1- LES ENDUITS

L'enduit naturel, composé de chaux aérienne et de sable offre une bonne protection contre les intempéries. La coloration des façades est donnée par la couleur des sables locaux associés à la chaux aérienne.

- La couleur de l'enduit doit être choisie sur place, en regardant les teintes dominantes de la rue et en considérant l'aspect même de la maison.

- Les colorants naturels devront être privilégiés.

- Choisir le sable, sa granulométrie se rapprochant le plus de l'existant pour une restauration.

- Choisir la teinte du sable en regardant les teintes dominantes des ensembles bâtis pour une construction neuve.

- Les enduits à pierre vue sont possibles pour les dépendances et les murs de clôture. Les joints doivent affleurer la face extérieure avec des pierres avec le mortier prescrit.
- Lorsqu'il y a des encadrements de pierres autour des baies, l'enduit doit affleurer les pierres, sans venir en surépaisseur.
- Les maisons en pierres apparentes d'origine pourront rester en l'état.
- La finition des enduits sera talochée, brossée ou lavée.
- Les enduits au ciment pur, lissé, à la tyrolienne ou revêtu d'une peinture plastique sont proscrits.

2- LA COLORATION DES MENUISERIES

- Les menuiseries devront être peintes pour les menuiseries anciennes.
- En aucun cas les bois des menuiseries des XIXe et XXe siècles seront laissés apparents.
- Les volets pourront être peints de teintes claires ou foncées, mais toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

ARTICLE 4 : LES CÔTURES

4-1 CLÔTURES SUR VOIES DE DESSERTE

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, dans un souci de continuité urbaine et de conservation du patrimoine existant.

Dans le cas de nouvelles clôtures, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux aérienne) pourra être imposé.

Les clôtures sur voie de desserte, en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou autres canalisés, seront prohibées.

4-2 LIMITES SEPARATIVES

Si des murs de clôtures en pierre existent, ils seront conservés et restaurés.

Les nouvelles clôtures pourront être constitués d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage galvanisé, peint en vert.

La hauteur totale du grillage ne doit pas dépasser 1,60m, doublé d'une haie vive d'essences locales, d'un seul côté ou des deux côtés.

Les clôtures végétales seront privilégiées dans le respect d'une palette de végétaux adaptée au contexte local.

Se référer au cahier des prescriptions paysagères.

II – PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Le secteur S4 est décomposé en sous-secteurs :

- Les thalwegs
- Les espaces de cultures et les bois

1- LES THALWEGS

Les thalwegs majeurs sont les suivants :

- le thalweg de Reine
- le thalweg de Rocher
- le thalweg de Lévrigné
- le thalweg de la Pataudière
- le thalweg de la Blandinerie et du petit Moulin
- le thalweg de l'Osier à Assé-le-Boisne

Tous ces thalwegs créent des micros paysages qu'il faut à tout prix préserver. Pour cela :

- ↪ Il est interdit d'abattre, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité, tout ou partie des haies existantes qui bordent ces thalwegs
- ↪ Il est interdit d'abattre, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité, tout arbre de belle prestance, isolé ou appartenant à un groupe *.
- ↪ Il est interdit de constituer des dépôts de déchets et de gravats. Ils doivent être acheminés vers les décharges, aussi gros soient-ils (carcasses de voitures ou d'engins, poteau de béton...).
- ↪ Il faut maintenir l'ensemble des prés logés au creux de ces thalwegs dans leur statut de pâture.

2- LES ZONES DE CULTURES ET LES BOIS

Pour préserver et améliorer cette harmonie paysagère de ces secteurs S4 :

- ↪ Il est demandé, dans le cadre d'une construction d'un bâtiment agricole, de préserver et mettre en valeur autant que possible, la végétation présente sur le site avant la construction, en particulier, les haies bocagères, les beaux arbres isolés et les espaces boisés (voir cahier des prescriptions paysagères). Lorsque pour l'implantation d'une nouvelle construction, ou pour la construction d'aire de travail, l'abatage d'arbres ne peut être évité, il est obligatoire de remplacer la végétation détruite par des plantations équivalentes réalisées aux abords de l'ouvrage nouvellement construit.

- ↪ Il est indispensable de limiter l'impact visuel des constructions aux abords des sites remarquables, et de valoriser les exploitations agricoles par des plantations périphériques puisant dans la palette végétale locale (voir cahier des prescriptions paysagères).
- ↪ Il est interdit d'abattre, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité, tout ou partie des haies existantes qui bordent ces zones de culture *.
- ↪ Il est interdit d'abattre, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité, tout arbre de belle prestance, isolé ou appartenant à un groupe *.
- ↪ Il est interdit de mettre en place des dépôts de déchets et de gravats qui doivent être acheminés vers les décharges, aussi gros soient-ils (carcasses de voitures ou d'engins, poteau de béton...).
- ↪ Pour toutes les plantations, on privilégiera une palette végétale adaptée au contexte (sol, hauteur, port), dans le respect de la végétation voisine si elle existe et dans un souci de continuité avec les caractéristiques paysagères en place (voir cahier des prescriptions paysagères).
- ↪ Il est impératif de maintenir en place l'ensemble des chemins creux présents *.
- Il est donc interdit d'abattre, sauf pour raison sanitaire ou de sécurité, tout ou partie des haies et arbres qui les bordent *.