



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

ANNEXES

**Site patrimonial remarquable (ex
ZPPAUP) d'Essay**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 15 février 2024
arrêtant le PLUi

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE D'ESSAY

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

RÉGLEMENTATION

Janvier 2000

RÈGLES GÉNÉRALES

I- AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de protection (les limites de la zone de protection sont définies sur le plan ci-joint) doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée :

En cas de désaccord entre le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, le Préfet de Région émettra un avis se substituant à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Ces avis concernent les secteurs définis dans le plan de protection qui annule l'ancienne zone située dans le périmètre des 500 mètres autour de la chapelle des Ducs d'Alençon.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Logis Saint-Léonard – 15 bis, rue de Fresnay
61000 ALENÇON

Téléphone : 02.33.26.03.92
Télécopieur : 02.33.32.99.60

II- COMPOSITION DE LA Z.P.P.A.U.P.

Les éléments caractéristiques du bourg et de ses proches environs décrits dans la partie analyse forment six secteurs. Leurs délimitations sont réalisées en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager. Le règlement découle donc directement de l'analyse à laquelle le lecteur est engagé à se référer.

1- SECTEUR A :

Le secteur de la ville close. C'est le cœur historique de la ville, il est formé de bâtiments qui témoignent de manière homogène d'une époque et en ce sens il constituera une zone de protection stricte.

2- SECTEUR B :

Le secteur de la Vézone et du plateau est un espace végétal protégé.
Ce secteur forme une unité paysagère singulière, depuis le nord de la commune jusqu'à la traversée du bourg. Cet espace végétal doit être préservé.

RÈGLES GÉNÉRALES

3- SECTEUR C :

Ce secteur est composé de constructions anciennes, leurs aspects sont variés, mais leur forme urbaine constitue l'un des éléments fondateurs de la forme du bourg, à ce titre ce secteur doit être protégé.

4- SECTEUR D :

Le secteur de l'église est diffus mais rassemble des éléments importants : bâtiments publics, entrées de bourg, bâtiments remarquables.

5- SECTEUR E :

Ce secteur est une zone virtuelle qui permet d'implanter d'éventuelles nouvelles voiries en respectant le paysage d'Essay.

Un véritable plan de développement urbain semble être aujourd'hui nécessaire à Essay, un plan qui puisse apporter des solutions de juxtapositions entre un tissu médiéval et le tissu du XXI^{ème} siècle qui vraisemblablement aura la même surface que celle du bourg d'aujourd'hui. A la fin de cette réglementation est exposée une suite de cinq propositions pour le développement harmonieux d'Essay.

RÈGLES GÉNÉRALES

III- AMÉNAGEMENTS INTERDITS

Les dépôts de véhicules usagés et les décharges non contrôlées.
Le stationnement des habitats légers de loisirs et des caravanes est interdit en dehors des zones aménagées à cet effet.

IV- CONSTRUCTION A PROTÉGER OU A DÉMOLIR

Les documents annexés au présent règlement distinguent :

- Les Monuments Historiques (loi révisée du 31/12/1913)
- Les immeubles d'intérêt architectural et les ensembles urbains cohérents à protéger
- Les terrains non aedificandi.

V- ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le présent règlement ne pouvant valoir comme document normatif absolu, des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées afin de tenir compte, dans la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre historique, archéologique, urbaine, architecturale et/ou paysagère.

VI - RÈGLES PARTICULIÈRES

SECTEUR A : Le secteur de la ville close.

SECTEUR A : RÈGLES URBAINES

Par souci de mettre en place un dispositif capable de préserver le « parti originel » ou la résultante des facteurs qui ont composé la ville close, il convient de :

1.1 GÉNÉRALITÉS

- 1.1.1. respecter les légendes des plans ci-annexés.
- 1.1.2. conserver les immeubles d'intérêt architectural répertoriés dans l'analyse.
- 1.1.3. d'une manière générale les unités foncières sont réputées inconstructibles à l'exception des parcelles n° 104a et 105 ; la construction devra s'implanter en limite de voirie et respecter l'ensemble des règles architecturales du secteur A. Seules les restitutions ou les extensions de bâtiments existants en harmonie avec ceux-ci seront possibles.
- 1.1.4. La démolition de construction est interdite, sauf pour les constructions n°2 ; 3 ; 5 ; 19 et 25. (Cf. plan de situation de la page 9).
- 1.1.5. tous terrassements et remblais sont soumis à autorisation préalable.
- 1.1.6. toute démolition est soumise à autorisation.

1.2 PARCELLAIRE

- 1.2.1. dans le cas de regroupement d'unités foncières, les anciennes limites cadastrales devront rester visibles : sous forme de muret ou de haie sur la moitié, au moins, de la longueur de cette limite.

1.3. VOLUMÉTRIE

- 1.3.1. toute modification de la volumétrie existante est interdite, sauf dans le cas d'un retour à des dispositions anciennes archéologiquement attestées, ou par analogie avec celles-ci.
- 1.3.2. la hauteur maximale du faîtage d'une extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction existante sur laquelle il s'adosse. La pente du toit sera comprise entre 50 et 60 degrés. La dimension maximale, au sol, des extensions sera de l'ordre de 7 mètres pour la longueur et de 5 mètres pour la largeur.

1.4. IMPLANTATION

- 1.4.1. Les extensions seront possibles dans la mesure où celles-ci s'implanteront sur des unités foncières ayant une surface non construite supérieure ou égale à 300 mètres carrés.

SECTEUR A : RÈGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et mettre en valeur les qualités spécifiques de l'architecture de la ville close, il convient de :

2.2 MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- 2.2.1. couvrir de tuiles plates (17x27 ou 14x24cm, de teinte brun orangé) patinées et vieillies. Les restaurations ou réhabilitations seront exécutées avec leurs matériaux originels. Un changement de matériau pourra toutefois être imposé si l'utilisation de ce matériau est archéologiquement attesté.
- 2.2.2. pour les constructions de faible gabarit (annexe ou appentis d'une construction existante) l'emploi du bois est accepté en essence d'aspect non verni.

2.3 DÉTAIL DE COUVERTURE

- 2.3.1. conserver, restaurer et restituer le cas échéant, suivant les mêmes principes d'exécution (les lucarnes, épis de faîtage, crêtes de faîtage, girouettes et tout autre détail d'architecture, en zinc, plomb ou terre cuite).
- 2.3.2. adapter les lucarnes à la composition de la façade tant dans leurs proportions que dans leur nombre ou leur trame (CF. paragraphe -5.2.5. de l'analyse).
- 2.3.3. les châssis de toit ou tabatières seront réduits autant que possible et seront de dimension maximale : 55x100cm, posés en encastrement et au nu exact de la couverture (raccord spécifique du fabricant), la longueur étant disposée dans le sens de la pente.
- 2.3.4. les faîtières seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux hydraulique naturelle (X.H.N. ou N.H.L.) ou, sur ardoise, constituées d'une bande de zinc pouvant être accompagnée d'épis ou de crêtes de faîtage.
- 2.3.5. d'une manière générale la totalité des scellements sera réalisée à la chaux hydraulique naturelle.
- 2.3.6. les antennes de quelque type qu'elles soient, seront non perceptibles depuis les voies publiques et dissimulées à l'intérieur des combles ou, éventuellement en cœur d'îlot, en les peignant de la même teinte que le matériau de façade ; ou au sol, peintes en vert sous couvert végétal.
- 2.3.7. reporter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales des façades.

- 2.3.8. conserver, restaurer et restituer le cas échéant les fortes souches de cheminée en maçonnerie de moellons. Les nouvelles souches de cheminées seront bâties suivant un plan rectangulaire ayant pour dimension minimum 75x50 cm en maçonnerie enduite, ou en brique les dimensions seront : longueur minimum : 3 briques, largeur minimum : 2 briques ; de 22 cm, composées d'un couronnement saillant de 3 briques, lui-même précédé (à une distance de 40 à 50cm) d'un bandeau saillant d'une ou deux briques. Le besoin de restaurer une souche en pierre sera possible dans la mesure où cela est archéologiquement attesté.
- 2.3.9. à l'égout, les débords de toit ayant pour distance avec le nu de la façade la largeur d'une corniche seront acceptés. En rive, il n'y aura pas de débord. Le chevron de rives ne sera pas saillant par rapport au mur pignon et sera recouvert d'un enduit.
- 2.3.10. les lucarnes seront de forme rectangulaire avec pour dimension maximale en ouverture : largeur : 70 x hauteur : 110 cm. Elles seront en façade interrompant l'avant-toit ou sur le toit avec des jouées qui seront perpendiculaires à l'arase des murs. Leurs toitures seront à double pente avec ou sans croupe.
- 2.3.11. les ventilations de toiture seront assurées par des chatières de teinte brun orangée, patinées et vieilles, en terre cuite, de grande dimension.

2.4 MAÇONNERIE

- 2.4.1. conserver, restaurer et au besoin restituer les éléments de maçonnerie traditionnelle (linteaux, appuis, bandeaux, corniches, renfort de pierre aux angles, frises, les souches de cheminées ...)
- 2.4.2. tout type de nettoyage abrasif est interdit. Les motifs décoratifs dont la mise en œuvre des enduits ou des pierres de taille atteste leur présence d'origine seront restaurés ou restitués.
- 2.4.3. les pierres ou les enduits dégradés seront restaurés avec le même matériau ayant un aspect rigoureusement identique. La restauration des enduits s'appuiera sur les dispositions d'origine de ces enduits : enduit lissé, aux clous ou à pierre vue. Les enduits seront à poser sur les maçonneries partout où ils sont archéologiquement attestés.
- 2.4.4. les rejointoiements des murs maçonnés seront réalisés au nu du mur sans creux ni saillie, à la chaux aérienne (C.A.E.B. - C.L - D.L. : chaux calcique ou chaux dolomitique) et au sable de pays et seront de même teinte que le mortier ancien.
- 2.4.5. la teinte des enduits est donnée par la teinte des sables et des terres locaux. Des variations dans l'intensité de la teinte sont recommandées pour développer la variété des aspects des enduits.

- 2.4.6. Dans le cas où il n'existe pas d'encadrements de baie en pierre ceux-ci seront à réaliser en enduit d'une teinte ton sur ton pouvant varier et avec une mise en œuvre au nu de la façade.
- 2.4.7. Les enduits, encadrements, pierres de taille recevront un badigeon, lorsqu'il s'agira d'une disposition d'origine ou que leur état ne permet pas de les laisser apparents.

2.5 BARDAGE

- 2.5.1. les bardages seront réalisés en essentage de châtaignier

2.6 PERCEMENTS

- 2.6.1. conserver et restaurer les baies anciennes en restituant, lorsqu'elles sont archéologiquement attestées, les dispositions originelles.
- 2.6.2. respecter la composition et la proportion des percements selon le style de la façade.
- 2.6.3. créer des fenêtres à dominante verticale (hauteur supérieure ou égale à 1.6 fois la largeur).

2.7. MENUISERIES EXTÉRIURES

- 2.7.1. conserver et restaurer les menuiseries anciennes traditionnelles.
- 2.7.2. les contrevents seront pleins à lames verticales sans écharpe ou à persienne, ou bien restitués à l'identique s'ils sont archéologiquement attestés ; les volets intérieurs pourront être utilisés, les volets roulants extérieurs sont interdits.
- 2.7.3. l'ensemble des menuiseries devra suivre la délimitation de la baie : Les baies cintrées auront des portes, fenêtres et/ou volets qui s'adapteront au cintre.
- 2.7.4. pour la peinture des menuiseries, les portes seront d'une teinte soutenue et les fenêtres seront plus claires. Le blanc pur est interdit.
- 2.7.5. les compteurs seront dissimulés dans la maçonnerie, derrière une porte en bois peinte de la teinte de l'enduit, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.
- 2.7.6. les vantaux seront constitués de grands (2 x 3) ou de petits carreaux rectangulaires placés dans le sens de la hauteur du vantail.
- 2.7.7. les fenêtres seront composées de montants et de traverses chanfreinées. Leurs dimensions maximales en section seront 7 cm pour les ouvrants et 3.5 cm pour les petits bois.

2.8. FERRONNERIE ET SERRURERIE

- 2.8.1. conserver et restaurer les ferronneries anciennes : heurtoirs, pentures, grilles, garde-corps... au besoin restituer à l'identique les éléments disparus et attestés.

2.9. ÉCHOPPES

- 2.9.1 des devantures commerciales pourront être aménagées en façade si celles-ci respectent les percements d'origine ainsi que l'ensemble des articles du règlement de la ville close. Les menuiseries seront en bois peint recoupées en petits bois.
- 2.9.2. l'usage de la peinture ne devra pas dépasser trois teintes différentes, ton sur ton.
- 2.9.3. clore les vitrines à l'aide de vitres transparentes claires, tout dispositif de sécurité ou d'aération étant reporté à l'intérieur du magasin.

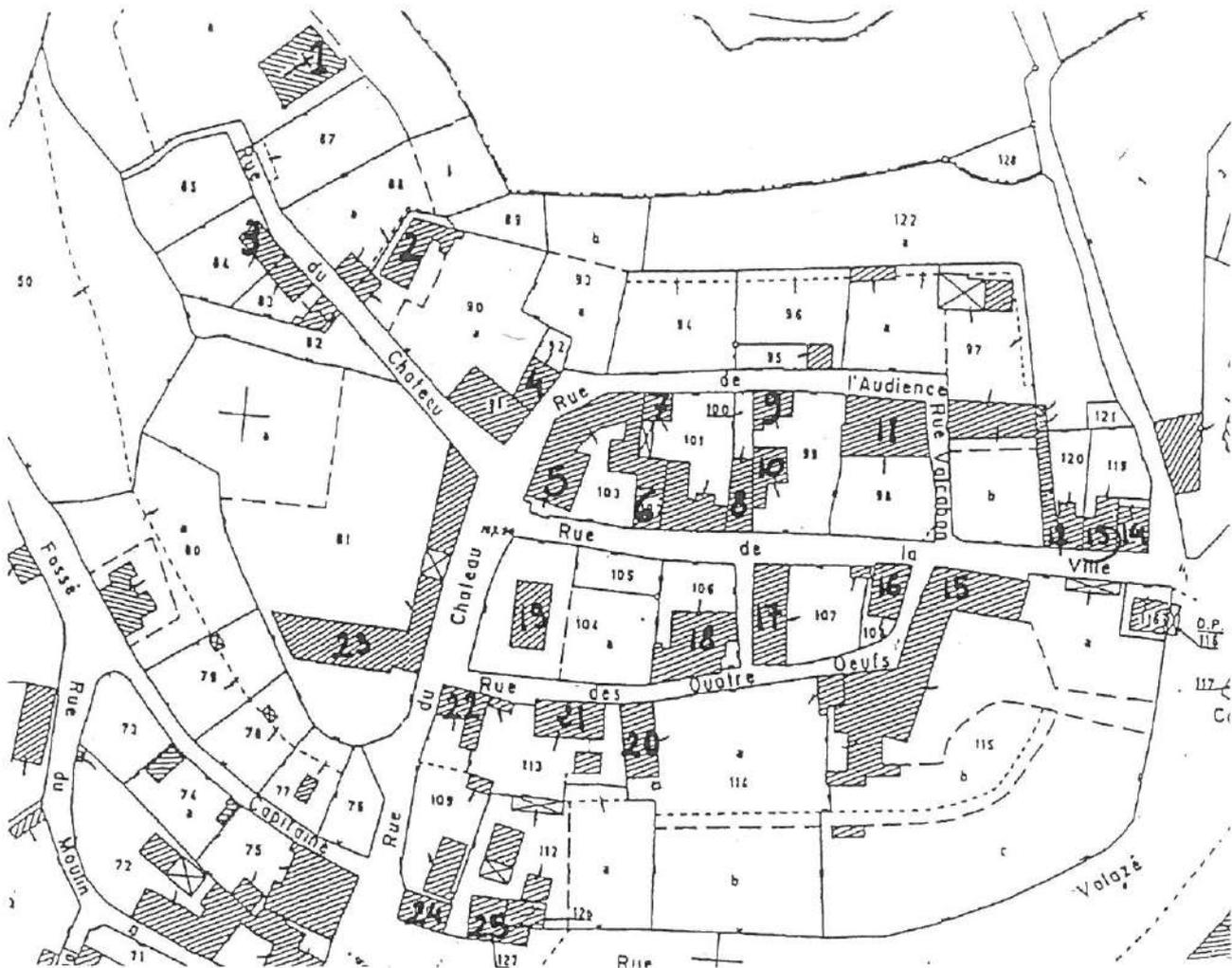
2.10. ENSEIGNES

- 2.10.1. les enseignes seront en tôle ou en bois découpé et peint. Les enseignes seront de type non lumineux, d'une épaisseur n'excédant pas trois centimètres éclairées soit par des spots soit en "ombre chinoise" par une source lumineuse non visible placée à l'arrière des lettres. Tout caisson lumineux ou néon apparent est exclu.

2.11. DÉCORS ET DISPOSITIONS INTÉRIEURS (RECOMMANDATIONS)

- 2.11.1 conserver, mettre en valeur et restituer les éléments d'architecture intérieure qui font partie intégrante du patrimoine local : escaliers, caves, potagers, lambris, parquets, plafonds, menuiseries, cheminées...
- 2.11.2. éviter d'utiliser des techniques ou de procéder à des aménagements qui détruisent ou qui masquent les éléments d'architecture intérieure les plus remarquables (faux planchers, faux plafonds, doublages abusifs...).

Pour conserver et mettre en valeur les qualités spécifiques de l'architecture de la ville close, chaque construction suivra sa propre règle, lors de travaux de réfection, en plus des règles générales énoncées plus haut :



Plan de situation des constructions de la ville close, échelle : 1/2500^{ème}

1. LA CHAPELLE DES DUCS D'ALENÇON : seuls des travaux de restitutions ou de restauration sont possibles sur cet immeuble, inscrit à l'inventaire des monuments historiques ; sous couvert de l'avis de l'architecte des bâtiments de France et selon la loi du 13 décembre 1913 modifiée et complétée sur les monuments historiques et ses décrets d'application.
2. En cas de réfection de la toiture, la pente du toit sera augmentée jusqu'à 50 degrés minimum pouvant ainsi dégager un niveau supplémentaire, les couvertures en tuiles mécaniques seront remplacées par la tuile plate décrite plus haut, les débords de toit, en pignon, seront supprimés. De la même manière la souche de cheminée enduite respectera les règles générales.
3. A l'occasion de travaux, cette maison suivra les mêmes prescriptions que celles citées en 2. Les deux souches de cheminée devront suivre les règles générales.
4. A l'occasion de travaux, les enduits (lissés pour la façade principale, et à pierres vues pour les murs pignons) seront restaurés en mettant en valeur les pierres de taille.

5. A terme si cet atelier perd son usage il sera démoli ou il devra s'intégrer en utilisant de la tuile plate en couverture et un essentage de châtaignier en bardage.
6. En cas de travaux de réhabilitation lourde, les percements seront modifiés. Le mur de clôture aura la même teinte que celle du mur de l'ancienne prison et il sera augmenté en hauteur soit par une maçonnerie soit par une haie avec une lisse ou un grillage du côté de la propriété.
7. Les enduits seront réalisés à la chaux et au sable de pays, les pierres d'angle et d'encadrements de fenêtres seront conservées et mises en valeur.
8. L'AUDIENCE : le traitement des angles, du pied de mur, des encadrements de porte et de fenêtre, devra être réalisé par des enduits différents dans la mise en œuvre et dans la teinte. Les menuiseries changeront de teinte en suivant les indications des règles générales, le rythme de trois carreaux par vantail sera conservé.
9. en cas de travaux de réfection la couverture employée sera identique à celle décrite dans les règles générales. Un enduit identique au mur gouttereau sera mis en œuvre. La rive du toit devra être sans chevrons ni about de panne apparent. La forte souche de cheminée sera restaurée en déposant le conduit de terre cuite saillant. Les menuiseries gagneront à suivre l'une des teintes conseillées dans les règles générales. L'antenne parabolique sera placée entre le toit et la cheminée.
10. La couverture employée sera identique à celle décrite dans les règles générales. Les enduits mis en œuvre seront lissés pour la maison et à pierres vues pour le mur de clôture. Les menuiseries gagneront à suivre l'une des teintes conseillées dans les règles générales. Les fenêtres sur cour seront remaniées pour retrouver les dispositions archéologiquement attestées.
11. les enduits devront suivre les prescriptions générales avec un traitement différent pour les angles, les encadrements de fenêtre, la corniche et le pied de mur. Les menuiseries gagneront à suivre l'une des teintes conseillées dans les règles générales.
12. MAISON QUELLIER : La hauteur de la tête du mur de clôture sera conservée ainsi que sa couverture en tuile ; ce mur sera protégé par un enduit à pierres vues. Le mur de la façade principale de la maison gagnera à recevoir un enduit lissé en mettant en valeur les encadrements des fenêtres cintrées. Les jouées des lucarnes seront en essentage de châtaignier.
13. Les enduits devront suivre les prescriptions générales avec un traitement différent pour les angles, les encadrements de fenêtre, la corniche et le pied de mur. Les menuiseries gagneront à suivre l'une des teintes conseillées dans les règles générales. En cas de travaux de réhabilitation lourde le percement ouest de la façade sur rue devra suivre les prescriptions des règles générales.
14. Les enduits devront suivre les prescriptions générales avec un traitement différent pour les angles, les encadrements de fenêtres, la corniche et le pied de mur. Les menuiseries gagneront à suivre l'une des teintes conseillées dans les règles générales.
15. HOTEL GUEROUST DE BOISGERVAIS : le simple respect des règles générales permettra de continuer la mise en valeur de cette demeure.

16. MAISON SAINT-JEAN : les enduits seront lissés pour la façade sur rue et à pierres vues sur les autres façades. Les menuiseries participeraient à la lisibilité de ce bâtiment médiéval si elles étaient à croisées à l'étage et avec une porte pleine pour l'entrée. A l'étage la restitution du pan de bois n'est pas à exclure. Selon la disposition intérieure la restitution des fenêtres donnant sur la ruelle des quatre œufs apporterait un éclairage supplémentaire au rez-de-chaussée. Les appuis de fenêtres seront modifiés pour mieux s'intégrer à la façade.
17. de nombreux encadrements de fenêtres médiévales seront restaurés, à cette occasion les encadrements en brique seront déposés. L'enduit mettra en valeur les pierres de taille. Le mur de clôture sera réhabilité en le rehaussant par une maçonnerie ou en plantant une haie derrière et en lui donnant une teinte semblable aux enduits anciens conservés sur la maison. Une forte souche de cheminée sera réalisée. Les menuiseries s'inspireront de modèles médiévaux.
18. le corps de logis sera couvert en tuile plate. Les encadrements de briques devront être déposés et remplacés par un encadrement qui sera soit en pierre de taille, soit avec un enduit lissé d'aspect différent de l'enduit de façade, ce même traitement sera mis en œuvre pour les pieds de mur, les angles et les corniches. L'enduit actuel sera remplacé par un enduit à la chaux, les souches de cheminée seront restaurées et les épis de faîtage du corps de logis seront en terre cuite, éventuellement vernissés.
19. Cette maison est la seule construite dans une esthétique fondamentalement différente qu'il apparaît difficile de modifier sans un projet de refonte complète en respectant la règle de la zone, seule la teinte de l'enduit sera modifiée en cas de travaux d'entretien.
20. Les murs de clôture seront rejointoyés au mortier de chaux. Le matériau de couverture sera la tuile plate décrite dans les règles générales.
21. Les enduits seront à pierres vues, les pierres de taille seront mises en valeur.
22. La construction d'un mur de clôture sera à aménager afin de privatiser l'espace de la cour. L'enduit au ciment sera remplacé par un enduit à la chaux lissé en mettant en valeur les pierres de taille, les souches de cheminée seront restaurées, les menuiseries gagneront à suivre les règles générales. Le grand châssis de toiture gagnera à être remplacé par un plus petit. En cas de réhabilitation lourde les percements de l'aile en retour seront modifiés pour s'intégrer aux façades du bâtiment ancien.
23. MAISON d'AVESGOT d'OUILLY : les enduits aux clous seront conservés, les volets conserveront leur disposition actuelle. Au cas où les lucarnes seraient modifiées, elles suivraient les prescriptions du règlement général.
24. Le simple respect des règles générales permettra de continuer la mise en valeur de cette maison. Lors de sa réfection, la couverture actuelle en ardoises sera rétablie en tuiles plates de pays 70 par mètre carré.
25. A terme si ce hangar perd son usage il sera démoli ou remanié pour s'intégrer en respectant les règles générales.

SECTEUR A : RÈGLES PAYSAGÈRES

3.1 PLANTATIONS

3.1.1. tout arbre ou arbuste ne pourra être coupé sans être remplacé par un plant équivalent et à terme de même masse. Sauf dans le cas d'un rétablissement d'une situation originelle, et sauf au nord de la zone car certains arbres pourront être coupés au fur et à mesure des travaux d'entretien de l'ancien mur de rempart.

3.1.2. seules les essences locales seront acceptées :

Arbres de haut jet : Châtaignier, Chêne Pédonculé, Frêne, Hêtre, Merisier, Noyer Commun, Orme, Peuplier, Poirier Commun, Tilleul

Arbres intermédiaires : Alisier Torminal, Aulne, Bouleau, Cerisier à grappes, Charme, Cormier, Erable champêtre, Pommier commun de haute tige, Prunier, Robinier (acacia), Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles

Arbustes buissonnants : Bourdaine, Cerisier, Cornouillers, Cytise, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne.

3.1.3 les haies situées sur les limites de parcelle seront essentiellement constituées d'arbres intermédiaires ou d'arbustes buissonnants, les arbres de haut jet pourront être utilisés.

3.2 ESPACES PUBLICS

3.2.1. intégrer les arbres de haut jet au traitement des espaces publics.

3.2.2. proscrire tout traitement de sol banalisé en limitant les parties en bitume aux seules chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile.

3.2.3. aménager les espaces publics comme support et accompagnement des architectures qui les bordent, dans l'esprit de leur composition originelle.

3.2.4. aménager les trottoirs en tenant compte de la déclivité naturelle des rues.

3.2.5. les bacs à plantations sont exclus sur les espaces publics.

3.3 CLÔTURES

3.3.1. les murs de clôture réalisés en maçonnerie de moellon seront conservés, restaurés et restitués le cas échéant.

3.3.2. les murs de clôture seront constitués soit par un simple mur de moellon enduit ; soit par un mur bahut, constitué d'une maçonnerie enduite doublé par une haie vive

et portant soit une barrière en bois soit un grillage de teinte verte du côté de la propriété.

- 3.3.3. les portails seront constitués de vantaux en bois supportés par deux piles de maçonnerie ou par des poteaux de bois. S'ils servent d'accès aux voitures des bornes chasse-roue protégeront l'ouvrage.

3.4 RÉSEAUX

- 3.4.1. enterrer les réseaux électriques et téléphoniques.
- 3.4.2. dissimuler les raccordements EDF/PTT.
- 3.4.3. les infrastructures lourdes (transformateurs, cabines téléphoniques, toilettes publiques...) seront intégrées au bâti et à la structure urbaine.

3.5 MOBILIER URBAIN

- 3.5.1. toute création de mobilier urbain sera étudiée pour s'intégrer à l'ambiance du village d'Essay.
- 3.5.2. unifier les panneaux de signalisation routière et préenseignes en limitant leur nombre et leur impact.

SECTEUR B : RÈGLES URBAINES

1.1 GÉNÉRALITÉS

- 1.1.1. respecter les légendes des plans ci-annexés.
- 1.1.2. conserver les éléments paysagers répertoriés dans l'analyse.
- 1.1.3. ce secteur est inconstructible. Seuls des équipements publics légers à structure bois et les abris de jardins sont autorisés selon les prescriptions architecturales suivantes.
- 1.1.4. tout aménagement paysager suivant les prescriptions suivantes sera encouragé.
- 1.1.5. tous terrassements et remblais sont soumis à autorisation préalable.
- 1.1.6. toute démolition est soumise à autorisation.

1.2 PARCELLAIRE

- 1.2.1. Toute création d'unité foncière se fera, dans la mesure du possible, en suivant des limites de propriété parallèles ou perpendiculaires à la Vézone.

SECTEUR B : RÈGLES ARCHITECTURALES

2.1 VOLUMES DE COUVERTURE

- 2.1.1. Couvrir les principaux volumes construits avec une pente comprise entre 45 et 55 degrés.

2.2 MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- 2.2.1. les toitures seront couvertes de tuiles plates (70 au m²) sans côte apparente, d'un ton brun orangé peu soutenu ou bien par des bardeaux de châtaignier.

2.3 DÉTAIL DE COUVERTURE

- 2.3.1. pour les couvertures en tuiles, les faitières seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux hydraulique naturelle (X.H.N. ou N.H.L.).
- 2.3.2. d'une manière générale la totalité des scellements sera réalisée à la chaux hydraulique naturelle.

2.3.3. reporter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales des façades.

2.4 MAÇONNERIE

2.4.1. pour les bâtiments existants l'ensemble des maçonneries devra être entretenu avec les matériaux existants.

2.4.2. Les maçonneries seront enduites par un enduit à la chaux aérienne à l'exclusion de ciment et de chaux hydraulique artificielle. L'enduit sera d'un ton beige ocré, la couleur sera déterminée par les sables locaux et les enduits anciens.

2.5. PAN DE BOIS

2.5.1. En cas de travaux d'entretien le matériau de remplissage d'une structure à pan de bois sera un torchis badigeonné ou protégé par un bardage.

2.6 BARDAGE

2.6.1. les bardages seront réalisés en essentage de châtaignier ou constitués de planches à recouvrement.

2.7 PERCEMENTS

2.7.1. respecter la composition et la proportion des percements selon le style de la façade.

2.7.2. la création de percements sur des murs à pan de bois devra impérativement être générée et marquée par l'ossature de bois qui la délimite.

SECTEUR B : RÈGLES PAYSAGÈRES

3.1 PLANTATIONS

3.1.1. la plantation d'essences adaptées au milieu humide (aulne, osier, frêne, saules...) sera favorisée le long de la rivière, les résineux et les peupleraies sont interdits.

- 3.1.2. conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes.
- 3.1.3. les haies seront constituées d'essences locales variées:
Arbres de haut jet : Châtaignier, Chêne Pédonculé, Frêne, Hêtre, Merisier, Noyer Commun, Orme, Peuplier, Poirier Commun, Tilleul
Arbres intermédiaires : Alisier Torminal, Aulne, Bouleau, Cerisier à grappes, Charme, Cormier, Érable champêtre, Pommier commun de haute tige, Prunier, Robinier (acacia), Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles
Arbustes buissonnants : Bourdaine, Cerisier, Cornouillers (les), Cytise, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne.
- 3.1.4. les vergers et les jardins potagers situés entre les anciens remparts et la Vézone seront conservés.

3.2 ESPACES PUBLICS

- 3.2.1. border les chemins pédestres par des haies en aménageant des percées visuelles vers les éléments patrimoniaux relevés dans l'analyse.
- 3.2.2. tous les chemins seront conservés et entretenus.
- 3.2.3. des chemins réservés à la randonnée pourront être créés, à condition qu'ils s'intègrent au paysage, ils seront orientés vers la découverte du patrimoine local.

3.3 CLÔTURES

- 3.3.1. les accès aux parcelles gagneront à être en barrière de bois (chêne, châtaignier ou orme) à écharpe ou à bascule.
- 3.3.2. la pratique du plessage des haies est vivement conseillée.

3.5 MOBILIER URBAIN

- 3.5.1. seules les bornes réservées aux chemins de randonnées, seront acceptées et entretenues.

3.6 LES VOIES DE DESSERTE

- 3.6.1. les voies de desserte des futures constructions au sud-est du bourg pourront être implantées dans cette zone.

SECTEUR C : RÈGLES URBAINES**1.1 GÉNÉRALITÉS**

- 1.1.1. respecter les légendes des plans ci-annexés.
- 1.1.2. conserver les immeubles d'intérêt architectural répertoriés dans l'analyse.
- 1.1.3. seules les restitutions ou les constructions à l'emplacement d'un immeuble en ruine ou encore les extensions d'un bâtiment existant seront constructibles.
- 1.1.4. toute démolition est soumise à autorisation.
- 1.1.5. le développement d'activité commerciale sera favorisé.
- 1.1.6. tous terrassements et remblais sont soumis à autorisation préalable.

1.2 PARCELLAIRE

- 1.2.1. dans le cas de regroupement d'unités foncières, les anciennes limites cadastrales devront rester visibles : sous forme de muret ou de haie sur la moitié, au moins, de la longueur de cette limite.

1.3. VOLUMÉTRIE

- 1.3.1. toute modification de la volumétrie existante est interdite, sauf dans le cas d'un retour à des dispositions anciennes archéologiquement attestées, ou par analogie avec celles-ci.
- 1.3.2. la hauteur maximale du faitage d'un appentis ne devra pas dépasser l'égout de la construction existante sur laquelle il s'adosse. La pente du toit sera comprise entre 50 et 60 degrés. La dimension maximale, au sol, des appentis sera de 6 mètres pour la longueur et de 4 mètres pour la largeur.
- 1.3.3. La hauteur maximale des constructions, en dehors des appentis, sera de 6 mètres à l'égout.
- 1.3.4. La dimension au sol de ces constructions ne devra pas dépasser les traces des anciennes fondations, sauf pour les appentis.

1.4. IMPLANTATION

- 1.4.1. L'implantation des constructions favorisera le développement de jardins ou de cours intérieures.

SECTEUR C : RÈGLES ARCHITECTURALES**2.1. VOLUMES DE COUVERTURES**

- 2.1.1. couvrir les principaux volumes construits avec une pente comprise entre 45 et 55 degrés.

2.2. MATÉRIAU DE COUVERTURE

- 2.2.1. les toitures seront couvertes de tuiles plates sans côte apparente d'un ton brun orangé peu soutenu, avec un minimum de 70 tuiles au m², ou en ardoises (20x30cm) lorsque ce matériau sera archéologiquement attesté.
- 2.2.2. Les bardages seront réalisés en bois, en planches non délignées ou en essentage.

2.3 DÉTAIL DE COUVERTURE

- 2.3.1. conserver, restaurer et restituer le cas échéant, suivant les mêmes principes d'exécution (les lucarnes, épis de faîtage, crêtes de faîtage, girouettes et tous autres détails d'architecture, en zinc, plomb ou terre cuite).
- 2.3.2. adapter les lucarnes à la composition de la façade tant dans leurs proportions que dans leur nombre ou leur trame.
- 2.3.3. les châssis ou "fenêtres de toit" seront réduits autant que possible et seront de dimension maximale : 55 x 100cm, posés en encastrement et au nu exact de la couverture (raccord spécifique du fabriquant), la longueur étant disposée dans le sens de la pente.
- 2.3.4. les faîtières seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux hydraulique naturelle (X.H.N. ou N.H.L.) ou, sur ardoise, constituées d'une bande de zinc pouvant être accompagnée d'épis ou de crêtes de faîtage.
- 2.3.5. d'une manière générale la totalité des scellements sera réalisée à la chaux hydraulique naturelle.
- 2.3.6. les antennes de quelque type qu'elles soient, seront non perceptibles depuis les voies publiques et dissimulées à l'intérieur des combles ou, éventuellement en cœur d'îlot, en les peignant de la même teinte que le matériau de façade ; ou au sol, peintes en vert sous couvert végétal.

- 2.3.7. reporter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales des façades.
- 2.3.8. conserver, restaurer et restituer le cas échéant les fortes souches de cheminée en maçonnerie de moellons. Les nouvelles souches de cheminées seront bâties suivant un plan rectangulaire ayant pour dimension minimum 75x50 cm en moellon ou parpaing, en brique les dimensions seront : longueur minimum : 3 briques, largeur minimum : 2 briques, de 22 cm, composées d'un couronnement saillant de 3 briques, lui-même précédé (à une distance de 40 à 50cm) d'un bandeau saillant d'une ou deux briques.
- 2.3.9. les débords de toit sont interdits en rive.
- 2.3.10. les lucarnes seront de forme rectangulaire avec pour dimension maximale en ouverture : largeur : 70 x hauteur : 110 cm. Elles seront en façade interrompant l'avant-toit ou sur le toit avec des jouées qui seront perpendiculaires à l'arase des murs. Leurs toitures seront à double pente avec ou sans croupe.
- 2.3.11. les ventilations de toiture seront assurées par des chatières de teinte brun orangé, patinées et vieillies, en terre cuite pour les couvertures en tuile plate.

2.4 MAÇONNERIE

- 2.4.1. conserver, restaurer et au besoin restituer les éléments de maçonnerie traditionnelle (linteaux, appuis, bandeaux, corniches, renfort de pierre aux angles, frises, les souches de cheminées ...).
- 2.4.2. tout type de nettoyage abrasif est interdit.
- 2.4.3. les pierres ou les enduits dégradés seront changés par le même matériau ayant un aspect rigoureusement identique. La restauration des enduits s'appuiera sur les dispositions d'origine de ces enduits : enduit lissé, aux clous ou à pierre vue (cf. analyse).
- 2.4.3. les rejointoiements des murs maçonnés seront réalisés au nu du mur sans creux ni saillie, à la chaux aérienne (C.A.E.B. - C.L - D.L. : chaux calcique ou chaux dolomitique) et au sable de pays et seront de même teinte que le mortier ancien.
- 2.4.4. la teinte des enduits est donnée par la teinte des sables et des terres locales. Des variations dans l'intensité de la teinte sont recommandées pour développer la variété des aspects des enduits.
- 2.4.5. les éléments de maçonnerie traditionnelle (linteaux, appuis, bandeaux, corniches, renfort de pierre aux angles, frises, les souches de cheminées ...) seront soit en pierre de taille soit en brique.
- 2.4.6. Dans le cas où il n'existe pas d'encadrements de baie en pierre, ceux-ci seront réalisés en enduit d'une teinte fon sur fon avec une mise en œuvre au nu de la façade.

- 2.4.8. Des variations de couleur pourront être données sur les enduits, les encadrements de baies ou les pierres de taille par un badigeon coloré avec des terres naturelles.

2.5. PAN DE BOIS

- 2.5.1. conserver, restaurer et au besoin restituer les murs en pan de bois.
- 2.5.2. le matériau de remplissage de la structure à pan de bois constituant le mur sera selon le cas un torchis badigeonné, de la brique ou des tuiles ; les façades exposées seront protégées par un bardage.

2.6. BARDAGE

- 2.6.1. les bardages seront réalisés en essentage de châtaignier ou constitués de planche avec un recouvrement.

2.7. PERCEMENTS

- 2.7.1. conserver et restaurer les baies anciennes en restituant, lorsqu'elles sont archéologiquement attestées, les dispositions originelles.
- 2.7.2. respecter la composition et la proportion des percements selon le style de la façade.
- 2.7.3. créer des fenêtres à dominante verticale (hauteur supérieure ou égale à 1.8 fois la largeur).
- 2.7.4. les percements devront être composés dans l'alignement de leurs axes entre le rez-de-chaussée et les parties hautes, ou à distance égale entre deux axes, en ayant les mêmes largeurs et en alignant les linteaux sur la même hauteur à chaque étage.
- 2.7.5. l'ensemble des menuiseries devra suivre la délimitation de leur baie : les baies cintrées auront des portes, fenêtres et/ou volets qui s'adapteront au cintre.

2.8. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 2.8.1. conserver et restaurer les menuiseries anciennes traditionnelles.
- 2.8.2. La pose de volets roulants sera tolérée à la condition que le coffre soit à l'intérieur de la construction.
- 2.8.3. la teinte des menuiseries sera dans une gamme de teinte pastel sombre (vert d'eau, vert amande, vert tilleul, vert de gris, gris de lin, etc.).

- 2.8.4. les compteurs seront dissimulés dans la maçonnerie, derrière une porte en bois peint de la teinte de l'enduit, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.
- 2.8.5. les vantaux seront constitués de grands ou de petits carreaux (2 x 3) rectangulaires placés dans le sens de la hauteur du vantail.

2.9. FERRONNERIE ET SERRURERIE

- 2.9.1. conserver et restaurer les ferronneries anciennes : heurtoirs, pentures, grilles, garde-corps... au besoin restituer à l'identique les éléments disparus et attestés.

2.10. DEVANTURES COMMERCIALES

- 2.10.1. des devantures commerciales pourront être aménagées en façade si celles-ci respectent les percements d'origine.
- 2.10.2. les devantures commerciales seront réalisées par des boiseries à l'image de celles photographiées au début du siècle à Essay.
- 2.10.3. l'usage de la peinture ne devra pas dépasser trois teintes différentes.
- 2.10.4. clore les vitrines à l'aide de vitres transparentes claires, tout dispositif de sécurité ou d'aération étant reporté à l'intérieur du magasin.

2.11. ENSEIGNES

- 2.11.1. les stores bannes amovibles seront de teinte unie ou à rayures de deux tons de composition sobre. Seule la raison sociale du magasin sera indiquée sur le lambrequin horizontal, sans franges ni festons (pas de publicité).
- 2.11.2. chaque commerce sera signalé par deux enseignes au maximum par rue concernée : une en applique et une en drapeau. Les potences pourront supporter une deuxième enseigne lorsqu'une au moins est imposée par la réglementation en vigueur (carotte de tabac, croix de pharmacie).
- 2.11.3. les enseignes seront de type non lumineux, éclairées éventuellement par des spots, d'une épaisseur n'excédant pas 3 cm lorsqu'elles sont en matériaux translucides, à l'exclusion de tout caisson lumineux et tout néon apparent.
- 2.11.4. les enseignes bandeaux seront en bois peint, éventuellement sous la forme de lettres séparées constituées d'une seule face opaque éventuellement éclairée soit par spots (voir 2.11.3.), soit en "ombre chinoise" par une source lumineuse non visible placée à l'arrière de la lettre.

SECTEUR C : RÈGLES PAYSAGÈRES**3.1 PLANTATIONS**

- 3.1.1. conserver et entretenir les parcs et les plantations de jardin.
- 3.1.2. favoriser les plantations de type rosier, vigne, glycine, chèvrefeuilles, ... sur les façades.
- 3.1.3. seules les essences locales seront acceptées lors de nouvelles plantations de haies, il s'agit de : *Arbres de haut jet* : Châtaignier, Chêne Pédonculé, Frêne, Hêtre, Merisier, Noyer Commun, Orme, Peuplier, Poirier Commun, Tilleul
Arbres intermédiaires : Alisier Torminal, Aulne, Bouleau, Cerisier à grappes, Charme, Cormier, Érable champêtre, Pommier commun de haute tige, Prunier, Robinier (acacia), Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles
Arbustes buissonnants : Bourdaine, Cerisier, Cornouillers (les), Cytise, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne.

3.2 ESPACES PUBLICS

- 3.2.1. aménager les espaces publics comme support et accompagnement des architectures qui les bordent.

3.3 CLÔTURES

- 3.3.1. conserver les murs de clôture maçonnés.
- 3.3.2. les portails seront constitués d'une grille métallique ou seront en bois supportés par deux piles de maçonnerie ou par des poteaux de bois. S'ils servent d'accès aux voitures des bornes chasse-roue protégeront l'ouvrage.

3.4. RÉSEAUX

- 3.4.1. En cas de travaux les réseaux électriques aériens seront dissimulés.

SECTEUR D : RÈGLES URBAINES

1.1 GÉNÉRALITÉS

- 1.1.1. respecter les légendes des plans ci-annexés.
- 1.1.2. conserver les immeubles d'intérêt architectural ainsi que les vestiges de la motte féodale répertoriés dans l'analyse.
- 1.1.3. Tous terrassements et remblais sont soumis à autorisation préalable.
- 1.1.4. Toute démolition est soumise à autorisation.

1.2. VOLUMÉTRIE

- 1.2.1. La hauteur maximale de toute construction sera de 6 mètres à l'égout, la pente du toit sera comprise entre 40 et 55 degrés, la largeur maximale sera de 6,50 mètres.
- 1.2.2. la hauteur maximale du faîtage d'une extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction existante sur laquelle elle s'adosse. La pente du toit sera comprise entre 40 et 55 degrés. La dimension maximale, au sol, des appentis sera de 8 mètres pour la longueur et de 5 mètres pour la largeur.

1.4. IMPLANTATION

- 1.1.3. L'implantation des constructions se fera côté rue pour favoriser le développement de jardins ou de cours intérieures.

SECTEUR D : RÈGLES ARCHITECTURALES

2.1. MATÉRIAU DE COUVERTURE

- 2.1.1. les toitures seront couvertes de tuiles plates sans côte apparente d'un ton brun orangé peu soutenu, avec un minimum de 70 tuiles au m², ou bien en ardoise d'environ 32x 22 cm.

2.2 MAÇONNERIE

- 2.2.1. les pierres, les briques ou les enduits dégradés seront changés par le même matériau ayant un aspect rigoureusement identique. La restauration des enduits s'appuiera sur les dispositions d'origine de ces enduits : enduit lissé, aux clous ou à pierre vue (cf. partie analyse).
- 2.2.2. d'une manière générale les enduits seront réalisés à la chaux.
- 2.2.3. la teinte des enduits est donnée par la teinte des sables et des terres locaux. Des variations dans l'intensité de la teinte sont recommandées pour développer la variété des aspects des enduits.

2.3. DEVANTURES COMMERCIALES

- 2.3.1. des devantures commerciales pourront être aménagées en façade si celles-ci respectent les percements d'origine.
- 2.3.2. l'usage de la peinture ne devra pas dépasser trois teintes différentes.
- 2.3.3. clore les vitrines à l'aide de vitres transparentes claires, tout dispositif de sécurité ou d'aération étant reporté à l'intérieur du magasin.

2.10. ENSEIGNES

- 2.10.1 les stores bannes amovibles seront de teinte unie ou à rayures de deux tons de composition sobre. Seule la raison sociale du magasin sera indiquée sur le lambrequin horizontal, sans frange ni feston (pas de publicité).
- 2.10.2. chaque commerce sera signalé par deux enseignes au maximum par rue concernée : une en applique et une en drapeau. Les potences pourront supporter une deuxième enseigne lorsqu'une au moins est imposée par la réglementation en vigueur (carotte de tabac, croix de pharmacie).
- 2.10.3. les enseignes seront de type non lumineux, éclairées éventuellement par des spots, d'une épaisseur n'excédant pas 3 cm lorsqu'elles sont en matériaux translucides, à l'exclusion de tout caisson lumineux et tout néon apparent.
- 2.10.4. les enseignes bandeaux seront en bois peint, éventuellement sous la forme de lettres séparées constituées d'une seule face opaque éventuellement éclairée soit par spots (voir 2.11.3.), soit en "ombre chinoise " par une source lumineuse non visible placée à l'arrière de la lettre.

SECTEUR D : RÈGLES PAYSAGÈRES**3.1 PLANTATIONS**

- 3.1.1. conserver, entretenir et renouveler les plantations.
- 3.1.2. les haies seront constituées d'essences locales variées :
Arbres de haut jet : Châtaignier, Chêne Pédonculé, Frêne, Hêtre, Merisier, Noyer Commun, Orme, Peuplier, Poirier Commun, Tilleul
Arbres intermédiaires : Alisier Torminal, Aulne, Bouleau, Cerisier à grappes, Charme, Cormier, Erable champêtre, Pommier commun de haute tige, Prunier, Robinier (acacia), Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles
Arbustes buissonnants : Bourdaine, Cerisier, Cornouillers (les), Cytise, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne.
- 3.1.3. toute haie devra être plantée en limite de parcelle, côté rue par une haie de 1.5 mètres de hauteur (au minimum).

3.2 ESPACES PUBLICS

- 3.2.1. intégrer les arbres de haut jet au traitement des espaces publics.
- 3.2.2. éviter tout traitement de sol banalisé en limitant les parties en bitume aux seules chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile.
- 3.2.3. aménager les espaces publics comme support et accompagnement des architectures qui les bordent, dans l'esprit de leur composition originelle.
- 3.2.4. aménager les trottoirs en tenant compte de la déclivité naturelle des rues.

3.3 CLÔTURES

- 3.3.1. les nouvelles clôtures seront constituées par des murs maçonnés, une haie vive pourra accompagner ce mur. La hauteur maximum des clôtures sera de 1,50 mètres.
- 3.3.2. Les portails seront métalliques ou en bois supportés par deux piles de maçonnerie ou par des poteaux de bois. S'ils servent d'accès aux voitures, des bornes chasse-roue protégeront l'ouvrage.

3.4 RÉSEAUX

- 3.4.1. dissimuler les raccordements EDF/PTT.
- 3.4.2. les infrastructures lourdes (transformateurs, cabines téléphoniques, toilettes publiques...) seront intégrées au bâti et à la structure urbaine.

3.5 MOBILIER URBAIN

- 3.5.1. toute création de mobilier urbain sera étudiée pour s'intégrer à l'ambiance du bourg d'Essay.
- 3.5.2. unifier les panneaux de signalisation routière et préenseignes en limitant leur nombre et leur impact.

Implantation de voies nouvelles

RECOMMANDATION

Implantation de voies nouvelles

Recommandation pour l'implantation de voies nouvelles

- 1.1.1. la réalisation de nouvelles voies de circulation se fera sous réserve que les remblais par rapport au niveau du terrain naturel de chaque côté de la nouvelle voie ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre, les déblais ne devant pas dépasser une hauteur de l'ordre de 3 mètres. Le travail en déblais sera privilégié.
- 1.1.2. toute création de nouvelles voies sera accompagnée de la plantation de haies définie aux articles suivants :
- 1.1.2. seules les essences locales seront acceptées :
- Arbres de haut jet* : Châtaignier, Chêne Pédonculé, Frêne, Hêtre, Merisier, Noyer Commun, Orme, Peuplier, Poirier Commun, Tilleul
- Arbres intermédiaires* : Alisier Torminal, Aulne, Bouleau, Cerisier à grappes, Charme, Cormier, Erable champêtre, Pommier commun de haute tige, Prunier, Robinier (acacia), Sorbier des oiseaux, Tilleul à petites feuilles
- Arbustes buissonnants* : Bourdaine, Cerisier, Cornouillers (les), Cytise, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne.
- 1.1.3. pour les voies qui pourraient s'implanter sur le territoire communal, une étude d'impact paysager sera validée par le maître d'ouvrage, l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire de la commune. Le volet patrimonial et paysager de l'étude d'impact devra être particulièrement pris en compte.

PROSPECTIVE

Ce règlement s'accompagne des propositions qui ont pu être esquissées lors de l'analyse de la commune d'Essay :

Cinq propositions sont faites pour assurer le développement harmonieux de la commune, tout en préservant son identité :

1. La création d'espaces publics le long de la place Valazé avec le nouvel emplacement de la mairie

L'atout majeur de la commune d'Essay est la présence d'un patrimoine fort qui peut être mis en valeur. Le cœur de cette richesse est la ville close. L'accès à la ville close n'est pas connu ou visible pour les visiteurs de passage. De plus on ne peut que difficilement faire venir les voitures dans ce secteur qui s'apprécie plus justement à pied.

L'accès à l'intérieur des anciens remparts jusqu'à l'éperon barré pourrait se faire depuis la place Valazé. L'aménagement de deux places, à chaque extrémité de ces anciens remblais, face aux deux portes de la ville close permettrait de mettre en valeur ces accès. Le projet naissant de la municipalité de transférer la mairie près de cet endroit pourra garantir la réussite de ce projet qui s'intègre dans un équilibre entre deux quartiers différents : celui de l'église et celui des anciens remparts.

Ce projet d'aménagement d'espaces publics pourrait également jouer un rôle fédérateur : les anciennes vitrines de la rue Francisque de Corcelle sont présentes et peuvent être à nouveau occupées, ces dégagements spatiaux pourraient relancer cette activité commerciale.

2. La création d'un lotissement nouveau

Dans l'analyse nous avons noté que les besoins de logements étaient toujours présents. Pour assurer le développement de la commune un projet d'organisation de cette expansion devrait être esquissé dès à présent.

Les développements pavillonnaires, relativement rapides, sont à surveiller si l'on veut respecter l'identité locale ; en ce sens le plan d'implantation des futurs bâtiments, la dimension des futures parcelles et le passage des rues réclament une attention toute particulière. En outre une réflexion sur l'évolution future de la commune évitera de construire des ensembles de logements au coup par coup, selon les besoins du moment, sans respecter le tissu urbain environnant et l'équilibre de la commune.

Un croquis, dans les plans annexés, expose les principes qui pourraient être suivis : la zone de développement s'implantera sur un secteur qui ne perturbera pas les vues d'approche du bourg, ce secteur se trouve au sud du bourg. Il sera composé de zones alternées constructibles ou non, ces zones seront sensiblement parallèles à la rue Francisque de Corcelle.

PROSPECTIVE

3. La remise en eau de l'ancien étang

Les qualités patrimoniales d'Essay s'expriment également au travers de son paysage. Celui-ci est généré par une topographie qui offre des vues lointaines sur la ville. Au nord du bourg le passage de la Vézone forme une barrière naturelle permettant les vues lointaines sur l'éperon barré et la chapelle des Ducs d'Alençon.

Jusqu'au début du XIX^{ème} siècle un grand étang baignait au pied de cet éperon barré, le protégeant des envahisseurs durant la période médiévale.

La remise en eau de cet ancien étang mettrait en valeur l'éperon barré et les vestiges des anciens remparts qui abritent encore les ruines du château et la chapelle des Ducs d'Alençon. Cette mise en valeur du système défensif pourrait s'accompagner d'un chemin de découverte faisant le tour complet de l'éperon et des remparts depuis le bas de la place Valazé.

Autour de cet étang, quelques équipements de loisirs pourraient éventuellement s'implanter en liaison pédestre avec le circuit automobile. L'intérêt d'une telle restauration pourrait être en outre de régler les crues.

4. La mise en valeur des entrées de bourg

Les entrées du bourg d'Essay sont diffuses, mal définies, ne permettant pas de ressentir cet effet de franchissement de porte qui qualifie les espaces urbains et qui offre des repères.

La mise en valeur du bourg passe par l'aménagement de ses " portes " : les accès est et ouest pourront être aménagés en priorité, puis les accès nord et sud.

5. La mise en place d'un nouveau schéma de circulation pour les voies départementales (secteur F)

Le croisement de deux routes départementales en plein cœur du bourg draine une certaine activité génératrice de gêne, voire de danger pour les riverains.

A terme un projet de voie de contournement du bourg assurerait la fluidité du trafic routier et serait garant d'une meilleure qualité de vie dans le bourg.