

CHAPITRE 2 : ZONE UB

UB : ZONE D'HABITAT À DOMINANTE RESIDENTIELLE DIFFUS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions résidentielles de type pavillonnaire du centre bourg du Grand-Pressigny. Cet habitat se répartit essentiellement au niveau des quartiers des rues de la Butte (RD 60), de la Courance, des Reaux (RN 42), de Barrou.

Cette zone comprend également deux hameaux assainis collectivement : Etableau et Malessart.

La zone UB abrite un secteur (UB*) identifiant le quartier résidentiel des Fronteaux non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les habitations disposent d'un assainissement individuel.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB dont son secteur est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les permis de construire et déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants, à l'exception des constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- Les abris de jardin sont limités à 1 par parcelle et doivent présenter une superficie maximale de 10 m².
- Les installations classées soumises à la réglementation pour la protection de l'environnement et au règlement sanitaire départemental sous réserve d'être nécessaire et compatible au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- La reconstruction après sinistre.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Un accompagnement paysager est obligatoire.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la parcelle s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE***Définition***

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et doivent être reliées à une circulation autre par une circulation douce, au moins piétonnière, de 3 m minimum de large.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

En secteur UB*

- En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que leurs eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et sous réserve d'un organisme agréé. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

Les eaux de vidange et de débordement des piscines, après neutralisation des excès éventuels du désinfectant (exemple chlore...), pourront être rejetées au réseau pluvial ou dans le milieu naturel selon les modalités définies respectivement par le gestionnaire du réseau ou du service de la police de l'eau.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes et antennes paraboliques doivent être installées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public. Les couleurs foncées seront préférées. L'emploi de la couleur blanche est interdit.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINSEn zone UB

Article non réglementé.

En secteur UB*

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf les abris de jardins, doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des constructions.

Exceptions

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si un mur de clôture est construit partiellement à l'alignement
- Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de modifier ou d'étendre un bâtiment existant,
 - lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
 - pour les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, ...) ou les abris de jardin,
 - pour les parcelles à l'angle de plusieurs voies
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre
 - en cas de dévers important du terrain
- L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant à la fois :
 - un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives
 - un recul au plus égal à 15 m par rapport à une des limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Exceptions :

- L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

- Les constructions d'une superficie inférieures à 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.
- Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de modifier ou d'étendre un bâtiment existant,
 - pour les parcelles à l'angle de plusieurs voies
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre,

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à la côte moyenne du terrain naturel de l'emprise de la construction ou du corps de la construction.

Expression de la règle

- Les annexes à l'habitation ne devront pas excéder 4,5 m au faîtage et les abris de jardin 3,5 m au faîtage.
- La hauteur maximum des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder 9 m.
- Dans le cas d'un bâtiment à rez-de-chaussée + 2 combles, le comble le plus élevé ne pourra s'éclairer que par des châssis dans l'épaisseur de la toiture d'une dimension maximale de 60 cm de large et 90 cm de haut, à raison de 2 châssis maximum par pans de toiture.

Exceptions

- Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages). Aussi, une hauteur différente de celle autorisée dans la zone pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

UB 11-1 GENERALITES

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve du respect de la règle ci-dessus et d'une parfaite insertion dans le paysage et pourra déroger à certaines règles.
- Au sein des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives pourront être imposées.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou nature

- Les pompes à chaleur, les réserves de gaz ou de fioul, les éléments de climatisation devront être dissimulées ou intégrées au paysage urbain.

UB 11-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS TRADITIONNELS ANCIENS

11-2.1 VOLUMES ET STRUCTURES

- La structure et la volumétrie originelles des bâtiments traditionnels majeurs seront conservées.
- Lorsqu'un bâtiment traditionnel homogène ou altéré a subi des transformations, des interventions visant à la restitution des dispositions d'origine ou à la modification partielle sont autorisées, dans le sens de l'enrichissement du site et du respect de l'harmonie de l'ensemble.

Sont interdits

- Le sablage.
- L'emploi de meules, de ponceuses électriques.
- La peinture de la pierre. Dans le cas où la pierre aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

11-2.2 LE TRAITEMENT DES FAÇADES DES CAVES

- Elles seront restaurées et entretenues selon les prescriptions édictées dans le chapitre "ravalement des façades en pierre de taille ou en moellons apparents", des constructions traditionnelles.
- Celles présentant une façade de tuffeau brut, seront maintenues et restaurées avec si nécessaire, mise en œuvre de techniques de consolidation invisibles de l'extérieur.
- Les façades pourront être percées plus largement, afin de recevoir une façade vitrée (voir chapitres suivants : 11-2.5 : "les verrières en façades", et 11-2.6 : "les vérandas").
- Les façades pourront être prolongées extérieurement, par une véranda.

11-2.3 DEVANTURES COMMERCIALES

- Le projet devra tenir compte de la façade du bâtiment, afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments. On s'attachera en particulier, à laisser visibles tous les éléments de modénature jouxtant la nouvelle devanture.
- La réalisation d'une seule devanture sur plusieurs bâtiments mitoyens est interdite.
- Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment devra être dessiné, et présenté en photo. Le projet devra clairement faire apparaître les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

Devanture en feuillure

Une devanture dite "en feuillure" laisse apparaître la façade du bâtiment, dans la continuité des étages, et comporte des percements dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie.

- Ce type de disposition sera obligatoire, dans le cas où la façade du bâtiment devant recevoir une devanture comporte des percements traditionnels homogènes.
- Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisagé de recréer des percements, reprenant les critères suivants. Trois solutions sont possibles :
 - Conserver l'emprise des fenêtres et portes existantes.
 - Abaisser les allèges en conservant la largeur des percements existants, et en reconstituant les piédroits (parties pleines entre les baies), dans la continuité de l'existant.
 - Réunir deux baies, en reconstituant un encadrement identique à ceux des baies de la façade.

Dans les trois cas, la devanture consistera en la pose de cadres de bois ou métal laqué sombre et de vitrages ou de parties pleines menuisées, implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

Devanture en applique

Une devanture dite "en applique" est rapportée en avancée de la façade du bâtiment, et consiste en un habillage, comportant généralement un encadrement et des parties vitrées.

- La devanture en applique sera utilisée dans les cas suivants :
 - le rez-de-chaussée du bâtiment et possède déjà une ouverture large,
 - le gros œuvre doit être masqué car non réalisé pour être vu.
- La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment.

- Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte (nuancier annexé au dossier).
- La saillie par rapport au nu de l'immeuble (sa façade) sera de 15 cm maximum. En partie haute, elle pourra être de 30 cm, s'il est nécessaire d'intégrer un coffre de volet roulant ou de store.
- La devanture sera implantée à 35 cm minimum des mitoyennetés afin de dégager l'emprise visuelle d'une chaîne d'angle, et de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales.
- S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles, la devanture les laissera entièrement visibles.

Les dispositifs de fermeture :

- L'utilisation de vitrages feuilletés est fortement conseillée afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques difficiles à intégrer à une devanture.
- Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles, posés à l'intérieur de la devanture.

Les stores bannes

- Les mécanismes des stores seront le plus discret possible, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).
- Les joues fixes sont interdites.
- Les stores seront réalisés en toile de teintes unies, et harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement (voir nuancier annexé au dossier).
- L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.

11-2.4 LES PERCEMENTS DANS LES FAÇADES

Dispositions générales

Pour l'ensemble des bâtiments traditionnels et les façades des caves, les modifications ou ajouts de percements ne seront envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent strictement les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les percements nouveaux

- Portes et fenêtres
 - Les percements nouveaux pourront être autorisés, s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes les proportions de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.
- Porte de garage
 - La création d'une porte de garage en façade principale pourra être autorisée s'il n'existe aucune autre solution pour desservir le garage.
 - Le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large ou éventuellement carré.
 - Le linteau sera droit, en arc tendu ou en anse de panier.
 - La baie recevra un encadrement de matériau identique à celui des baies existantes (en général quartiers ou pierres de taille harpées) ou éventuellement un linteau de bois massif.
- Percements en pignon
 - Ils sont envisageables, s'ils sont de dimensions réduites et verticaux.

11-2.5 LES MENUISERIES

11-2.5-1 Dispositions générales

- Pour l'ensemble des bâtiments traditionnels et les façades des caves, lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites.
- Les menuiseries seront en relation avec l'environnement et le type architectural de l'immeuble, posées à mi tableau à environ 20 cm du nu extérieur.
- Les menuiseries seront peintes. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Les tonalités des menuiseries seront soit claires (blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert...) dans la tradition du XIX^{ème} siècle dans la région, soit les teintes seront plus soutenues (brun, rouge foncé...). Il sera obligatoire de se référer au nuancier de couleur annexé au dossier.
- Le blanc pur est interdit.

11-2.5-2 Les menuiseries anciennes

- Pour l'ensemble des bâtiments et les façades des caves, les fenêtres et volets, les portes piétonnes cochères, charretières ou de caves, en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour des créations nouvelles.

11-2.5-3 Les menuiseries nouvelles

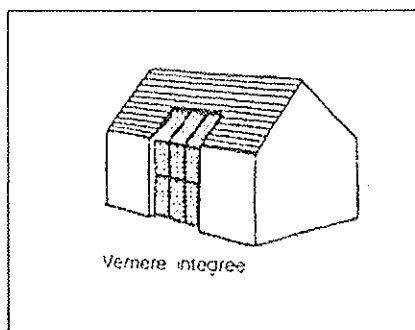
- Les fenêtres nouvelles seront en bois et s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau). Les petits bois seront assemblés.
- L'aluminium sera autorisé pour les baies simples de grande dimension.
- Les fenêtres doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf en cas d'évolution historique, la façade présentant des styles différents.
- Les volets et persiennes seront autorisés si l'architecture de l'édifice le permet, en analogie avec l'existant. Les volets seront soit pleins, constitués de planches larges jointives, assemblés par des traverses intérieures, soit persiennés ou partiellement persiennés.
- Certains bâtiments de la fin du XIXème siècle, sont équipés de persiennes métalliques rabattables dans le tableau extérieur de la fenêtre. Ce principe pourra être maintenu, exclusivement pour ce type de bâtiments.
- Les portes de garage, cochères ou de dépôts à rez-de-chaussée seront réalisées en bois, ouvrantes à la française ou si ce type d'ouverture est techniquement impossible, basculantes, posées à mi-tableau.
- Elles seront pleines, planches larges à joints vifs verticales, éventuellement reprises dans des cadres.
- Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties.
- Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles pourront être vitrées. Chaque cas devant être étudié particulièrement.

Sont interdits

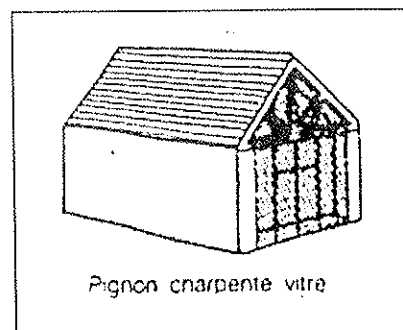
- Tous autres types de fenêtres, porte ou volets que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux), en particulier le PVC.
- Ces descriptions n'interdisent pas des traitements contemporains dans le dessin.

11-2.6 LES VERRIÈRES EN FAÇADE

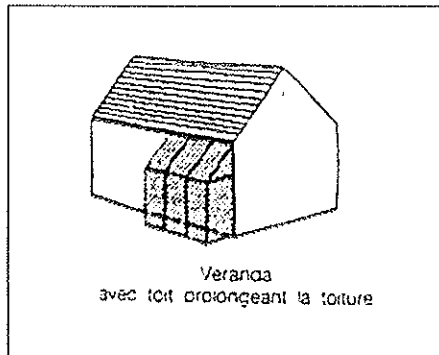
- Les verrières en façade sont autorisées au cas par cas sous réserve :
 - d'être intégrées à l'architecture,
 - de présenter une rythmique verticale,
 - d'être réalisées en verre avec des profils les plus minces possible.

Exemples de verrières

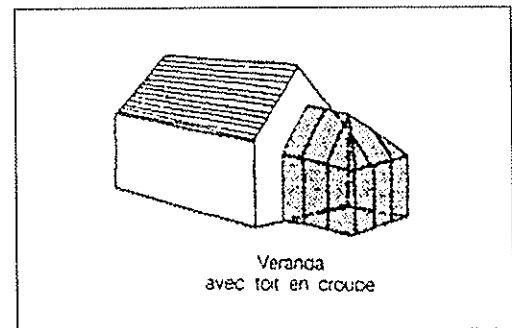
Illustrations non opposables

**11-2.7 LES VERANDAS**

- L'emploi du PVC est interdit.
- Une véranda peut être autorisée au cas par cas sous réserve :
 - d'être intégrée à l'architecture,
 - de présenter une rythmique verticale, présentant des pentes minimum de 30° et des chevrons dans l'alignement des montants verticaux,
 - d'être réalisée en profils les plus minces possibles.

Exemples de vérandas

Illustrations non
opposables

**11-2.8** LES PERRONS ET ESCALIERS EXTERIEURS

- Les perrons et escaliers extérieurs traditionnels, réalisés en pierre, seront maintenus et restaurés dans leurs volumes et matériaux.
- Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en pierre de taille, en moellons (parapet) ou en serrurerie de fer forgé, d'un dessin le plus simple possible.

11-2.9 LES TERRASSES

- Les terrasses seront implantées au niveau du terrain naturel, un nivellement très modéré sera possible. Dans ce cas, les murets de support seront en pierre.
- En cas de pente accentuée, la terrasse devra comporter des niveaux différents, afin d'atténuer l'effet de soubassement.
- Les terrasses seront limitées par des murets de pierre de taille ou de moellons ou par des marches. Elles seront revêtues de matériaux naturels.

11-2.10 LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.
- Les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel ou plombaginé, soit en cuivre laissé naturel ou d'aspect équivalent.
- L'emploi de PVC est interdit.

11-2.11 LES TOITURES

- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - La tuile plate de terre cuite petit format (55 au m2 minimum) brun rouge nuancé. Lors de la dépose, les tuiles en bon état seront récupérées et mêlées à des tuiles neuves de fabrication traditionnelle, de même format, de tonalité similaire et de hauteur légèrement variable pour éviter les alignements à pureau trop rigide. On pourra utiliser exclusivement des tuiles de récupération.
 - L'ardoise naturelle de format 22 x 32 pose droite. La pose sera réalisée aux clous sur voliges ou aux crochets inox teintés.
 - le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire
- Détail de traitement des couvertures en tuiles plates ou en ardoises :
 - Lors de la réfection, les souches de cheminées participant à la structure du bâtiment, les corniches et pignons, notamment "rondelis" découverts seront conservés et restaurés.
 - Les coyaux existants (partie basse de la couverture) dont la pente est plus faible, seront restitués, afin d'assurer une jonction souple avec la façade.
 - La pose sera réalisée soigneusement, de façon à ne laisser apparaître que le minimum de pièces de zinc, notamment dans les noues et arêtiers, ainsi que les faitages.
 - Les faitages des toitures en ardoises seront réalisés en zinc ou en éléments de terre cuite sans emboîtement, scellés au mortier de chaux aérienne sur deux rangs de tuiles plates. Les sous faces débordantes par rapport au mur de façade (cas où il n'existe pas de corniche) ne seront pas coffrées. Les arases de murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons ou les coyaux.
 - Les solins seront réalisés au mortier de chaux aérienne.

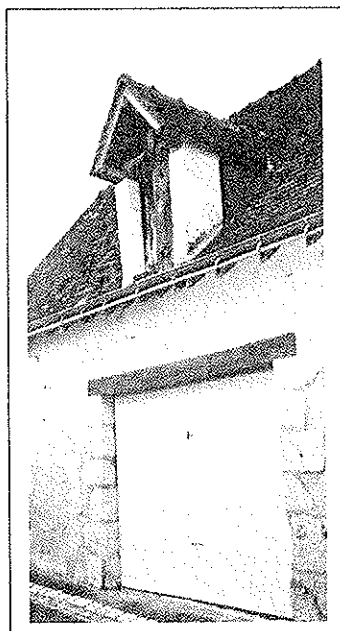
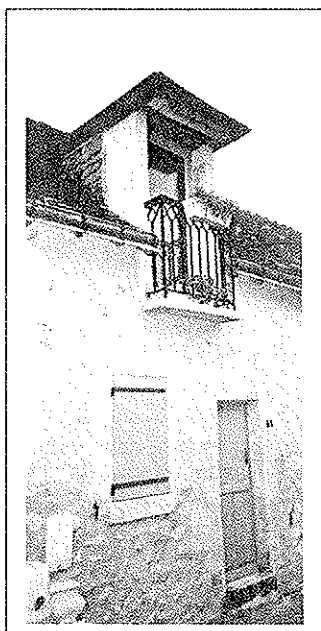
- Les arêtiers (angles saillants de la couverture) les noues (angles rentrants) seront réalisés à joint vif à tranchis. Toutefois, les noues sur les toitures "renaissance" en ardoise pourront être réalisées en arrondi.
 - Pour les pignons recouverts, les tuiles ou ardoises de rives affleureront le pignon.
 - Les débords de couverture en pignons sont limités à 4 cm et l'habillage de rives est uniquement autorisée en ardoise..
 - Pour les pignons découverts, les tuiles ou les ardoises seront scellées en déversées en rives au mortier de chaux.
 - pour les toitures en ardoises, il sera réalisé un noquet et bande à solin
 - Les couvertures en tuiles mécaniques anciennes seront restaurées.
- Les capteurs solaires
L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
 - de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
 - de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

11-2.12 LES OUVERTURES SUR TOITURE

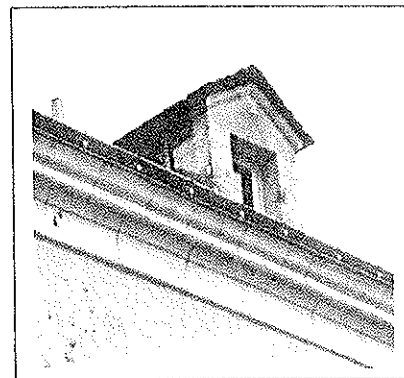
11-2.12 1) LES LUCARNES

Pour les bâtiments traditionnels anciens

- Le type de lucarne sera à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes.



Exemples de lucarnes



Photographies non opposables

- Des lucarnes nouvelles pourront être éventuellement autorisées dans les conditions suivantes :
- sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume.
 - Etre positionnées à l'aplomb du mur de façade, soit au-dessus de la corniche, soit en l'interrompant (lucarnes passantes) ou en arrière du mur de façade dans le cas de lucarnes en bois. Les appuis présenteront une hauteur maximum de 0.90 m et les linteaux auront une hauteur maximum de 1.90 m.
 - Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade (en général, 0.80 m de large maximum).
 - Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation seront étudiés au cas par cas.
 - Les lucarnes nouvelles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment (ardoise ou tuile plate). Les jouées seront réalisées en ardoises, tuiles, bardage bois, verre ou seront enduites.

11-2.12 2) LES CHASSIS DE TOITS

- Pour les bâtiments traditionnels anciens, les châssis de toits auront une dimension maximum de 0.78 de large x 0.98m ou plus si recoupement vertical (type CAST ou similaire).
- Les houteaux sont interdits.
- Aucun versant de toiture ne devra comporter plus de trois châssis de toit.
- Les châssis de toit devront être de proportions rectangulaires, posés en hauteur et être encastrés totalement.

11-2.12 3) LES CHEMINÉE ET VENTILATIONS

- Les souches de cheminées anciennes en pierre, participant à la structure du bâtiment, souvent surélevées ou reprises en brique seront conservées et restaurées.
- Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées dans des matériaux identiques ou enduites. Leurs couronnements s'inspireront de ceux des souches anciennes voisines.
- Les ventilations seront réalisées dans les conduits et souches existantes ou dans les chatières de la couverture.

11-2.12 4) LES ANTENNES ET PARABOLES

- La couleur des paraboles devra s'approcher au maximum de celle du fond du support sur lequel elle est posée, afin d'atténuer l'impact visuel.

UB 11-3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS NOUVEAUX ET EXTENSIONS.

Trois classifications de bâtiments se distinguent :

- Les bâtiments à caractère traditionnel :
Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels d'accompagnement d'échelle modeste (maisons de faubourg ou dépendances traditionnelles).
- Les bâtiments à caractère contemporain
- Les bâtiments d'activités

11-3.1 INSERTION DANS LE SITE DES BATIMENTS NOUVEAUX

- Tout projet d'ensemble ou individuel, devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle du paysage lointain et des vues de proximité de façon :
 - à s'inscrire discrètement en avant de la ligne de rupture et à se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain,
 - à maintenir et entretenir, dans les secteurs urbanisables, les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, protégeant ainsi les vues et les ambiances,
 - à éviter les mouvements de terrains importants, très perceptibles dans le paysage. S'ils sont indispensables, on s'attachera à les modeler de façon à les rendre les plus discrets possibles.

11-3.2 L'IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX SUR LA PARCELLE

- L'implantation doit être pensée en fonction de l'environnement bâti ou végétal, et respecter les vues lointaines.
- L'implantation doit également tenir compte de celle des constructions voisines, et respecter les retraits ou mitoyennetés existants.
- Les garages en sous-sol sont interdits.
- Les mouvements de terrains nécessaires à l'implantation d'une construction et à l'aménagement de ses abords seront réalisés de façon à les rendre les plus discrets possibles : traitement en terrasses successives en cas de dénivelé, sinon raccordement en pente douce au sol naturel.
- Les façades en surélévation du plancher du rez-de-chaussée, dans le cas d'un terrain en pente pour une utilisation d'un sous sol partiel, devront être traitées uniformément et avec les mêmes matériaux, la même modénature et le même soin que la façade principale.

11-3.3 LE VOLUME ET LA HAUTEUR

Les volumes seront simples, en harmonie de proportions avec ceux des constructions qui l'environnent.

Pour les bâtiments à caractère traditionnel.

- Les toitures seront à deux versants symétriques, les pentes seront comprises entre 45° et 55°.
- Les toitures à quatre pans peuvent être autorisées sous réserve que les pentes des versants opposés soient identiques et que les proportions fassent référence à des proportions traditionnelles.
- Une toiture à un seul pan peut être autorisée si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
- D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :
 - dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
 - sur des parties limitées de bâtiments
 - pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²

Pour les bâtiments à caractère contemporain et les vérandas

- Les pentes de toitures pourront être différentes de celles des bâtiments traditionnels en fonction des matériaux de couverture employés,
- Dans le cas d'une pente inférieure à 30°, la hauteur maximale des constructions sera ramenée à 5 m au faîtage.

Pour les bâtiments d'activité.

- On s'attachera à assurer une bonne insertion paysagère.

11-3.4 LES FAÇADES

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des bâtiments traditionnels, et répondre aux critères suivants :
 - les verticales domineront dans le rythme des façades
 - les percements seront rectangulaires et verticaux, exceptés pour les portes de garage et les constructions à usage d'activité commerciale.
- Lorsqu'une ouverture large est proposée, elle sera redécoupée verticalement.

Pour les bâtiments à caractère traditionnel, leur composition sera :

- la pierre de taille, éventuellement en placage de 8 centimètres minimum d'épaisseur. Dans ce cas, les chaînes d'angle et les encadrements seront réalisés avec des pierres en équerre laissant apparaître retour de 20 cm minimum.
- l'enduit pour les parties planes, pouvant être accompagné d'éléments de modénature en pierre de taille : encadrements de baies, corniches, bandeaux délimitant les niveaux, chaînes d'angles ou de mitoyenneté...
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.
- L'utilisation du bois en façade est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Les constructions de type chalets sont interdites.
 - la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
 - le bois devra conserver un aspect naturel ; il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement ; les vernis et lasures brillants sont interdits

Pour les bâtiments à caractère contemporain :

- L'emploi de matériaux traditionnels, pierre de taille, moellons, enduit... pourra s'accompagner de bois, métal, verre, tout en restant en harmonie avec l'environnement.
- L'utilisation du bois en façade est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Les constructions de type chalets sont interdites.
 - la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées

- le bois devra conserver un aspect naturel ; il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement ; les vernis et lasures brillants sont interdits
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.

Pour les bâtiments d'activité :

- L'emploi de matériaux traditionnels, pierre de taille, moellons, enduit... pourra s'accompagner de bois, verre, tout en restant en harmonie avec l'environnement.
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.
- Dans le cas d'emploi d'autres matériaux que des enduits traditionnels, la teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elle sera basée sur l'utilisation de couleurs sombres comme les gris ou rouge foncés, kaki, taupe, beige foncé ou brun
- Est également admis le bardage de bois traité à cœur ou laissé naturel, accompagné d'un soubassement maçonné.
- Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

11-3.5 **LES MENUISERIES**

Pour les bâtiments à caractère traditionnel

- Les fenêtres seront en bois et s'inspireront des modèles traditionnels pour l'épaisseur des bois, la dimension des carreaux, le cintrage éventuel du linteau et le positionnement en tableau, sauf dans le cas d'ouvrants dans des verrières (voir ci-dessous). L'aluminium sera autorisé pour les baies simples de grandes dimensions. L'aluminium et le PVC sont autorisés.
- Les volets seront en bois, soit pleins, réalisés en planches larges jointives et verticales et assemblés par traverses horizontales intérieures, soit persiennés ou partiellement persiennés. Les volets roulants en aluminium sont autorisés sur les constructions neuves ; les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.
- Les portes d'entrée seront en bois, elles seront pleines ou partiellement vitrées, et constituées de panneaux simples ou de planches à joints vifs verticales.
- Les portes de garage ou de dépôts à rez-de-chaussée seront réalisées en bois, ouvrantes à la française ou si ce type d'ouverture est techniquement impossible, basculantes, posées à mi-tableau. Elles seront pleines, à planches larges à joint vif verticales, éventuellement reprises dans des cadres. Les vantaux peuvent être coulissants, pliants en deux ou trois parties verticales.

Pour les bâtiments à caractère contemporain et pour les bâtiments d'activité

- Des dessins de menuiseries contemporaines et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.
- Dans le choix des couleurs, il sera obligatoire de se référer au nuancier annexé au dossier.

11-3.6 **LES VERRIERES EN FAÇADE**

- Les verrières sont autorisées sous réserve :
 - d'être intégrées au projet architectural,
 - de présenter une rythmique verticale,
 - d'être réalisées en verre, ou en matériau d'apparence similaire, avec des profils les plus minces possibles.
- L'emploi de PVC est interdit.
- L'utilisation de profils acier laqué est recommandée.

11-3.7 **LES VERANDAS**

- Les vérandas sont autorisées sous réserve :
 - d'être intégrées au projet architectural,
 - d'être non perceptibles de l'espace public et du côté jardin,
 - de présenter une rythmique verticale,
 - d'être réalisées en verre avec des profils les plus minces possibles,
 - les toitures présenteront une pente minimale de 20°,
 - les toitures pourront être recouvertes de matériaux polycarbonates ou similaires,

- les chevrons seront positionnés dans l'alignement des montants verticaux.
- L'emploi de PVC est interdit.
- L'utilisation de profils acier est recommandée.

11-3.8 LES TERRASSES

- Les terrasses seront implantées au niveau du terrain naturel, un nivellement très modéré sera possible.
- En cas de pente accentuée, la terrasse devra comporter des niveaux différents, afin d'atténuer l'effet de soubassement.
- Les terrasses seront limitées par des murets de pierre de taille ou de moellons ou par des marches.
- Elles seront revêtues de matériaux naturels.
- Une terrasse en toiture au 1er étage est possible à condition qu'elle occupe moins du 1/4 de la longueur de la façade ou 1/6 de la surface couverte.

11-3.9 LES GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel dans la tonalité de la façade, ou plombaginé, soit en cuivre.
- L'emploi de PVC est interdit.

11-3.10 LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

- Chaque fois que les coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire ou derrière un muret, cette disposition sera mise en œuvre.
- Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés.

11-3.11 LES MATERIAUX DE COUVERTURE DES CONSTRUCTIONS DONT ANNEXES ET EXTENSIONS

- Les matériaux de couverture admis sont la tuile plate de terre cuite petit format (55 au m2 minimum) brun rouge nuancé ou l'ardoise naturelle de format maximum 22 x 32, pose droite.
- Les tuiles de rives sont interdites.
- L'utilisation en couverture de matériaux non brillants comme les bacs acier ou les bardeaux bitumineux, de couleur sombre, peut être admise.

Pour les bâtiments à caractère contemporain

- Des couvertures différentes seront admises sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

Pour les bâtiments d'activité

- l'utilisation en couverture des matériaux non brillants, s'apparentant à ceux des couvertures de tuiles ou d'ardoise est admise.
- Il sera obligatoire de se référer au nuancier annexé au dossier.
- Une attention particulière sera portée aux éventuels systèmes d'éclairage en couverture (implantation, matériaux) en fonction de l'impact visuel lointain.

11-3.12 LES ABRIS DE JARDIN

- La volumétrie doit être traditionnelle, soit à double pente, soit en appentis adossé à un mur.
 - S'il s'agit d'un mur de clôture, l'appentis sera obligatoirement positionné au-dessous du couronnement du mur.
 - En l'absence de murs, il sera autorisé une toiture à deux pentes symétriques.
- Les abris doivent être réalisés de façon soignée.
- Les matériaux précaires sont interdits.
- Seuls les matériaux traditionnels employés pour les constructions principales sont autorisés. Les enduits seront réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier. Sont également autorisés les bardeaux bitumineux de couleur sombre en couverture
- On pourra utiliser pour les façades du bardage bois et pour les couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux seront soit traités à cœur afin de griser aux intempéries et au soleil.

- L'emploi de vernis est interdit.
- Les débords de toiture en pignon, sont limités à 10 cm.
- Les tonalités seront foncées, afin de s'harmoniser avec l'environnement végétal et devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.

11-3.13 LES PREAUX

- La volumétrie doit être traditionnelle : la toiture en appentis, sera adossée :
 - soit à un bâtiment,
 - soit à un mur de clôture. Dans ce cas, elle sera obligatoirement positionnée au-dessous du couronnement du mur.
- La profondeur maximum du préau sera de 2,70 mètres et sa pente de 30° minimum.
- Les préaux doivent être réalisés de façon soignée. Les matériaux précaires sont interdits.
- La structure de poteaux sera réalisée en bois.
- Pour la couverture, outre les matériaux traditionnels employés pour les constructions principales, on pourra utiliser les bardeaux de bois. Ces matériaux seront traités à cœur afin de griser aux intempéries et au soleil.
- L'emploi de vernis est interdit.
- Les tonalités seront foncées, afin de s'harmoniser avec l'environnement végétal et devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.

11-3.14 LES PISCINES

Les piscines sont autorisées sous réserve :

- d'être implantées au niveau du sol naturel avec 45 cm maximum de dépassement,
- d'être implantées en décaissement et non en remblai si le sol est en pente,
- que la machinerie soit enterrée, ou intégrée aux bâtiments existants ou dans un abri de jardin tel que défini ci-dessus,
- que la teinte soit choisie de façon à assurer une bonne intégration au site, le bleu vif étant interdit.

11-3.15 LES CAPTEURS SOLAIRES

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

UB 11-4 LES CLOTURES

- Les clôtures et murs de soutènement existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre "ravalement des façades en moellons apparents" des constructions traditionnelles.
- Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics).
- Les clôtures et murs de soutènement existants non traditionnels dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.
- Les clôtures nouvelles seront réalisées soit:
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètres réalisé, en pierre de taille, en moellons jointoyés ou en parpaings enduits à la chaux avec un couronnement en pierre de 12 cm d'épaisseur minimum,
 - d'un muret surmonté d'une grille métallique à éléments simples ou serrurerie de fer forgé d'un dessin le plus simple possible,
 - d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques ou bois de couleur verte coté parcelle,
- Les haies de conifères (exemple : thuya) sont interdites.
- Les portails et portes piétonnes en bois ou en métal traditionnels existants seront restaurés et entretenus.

- Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal.
- Ils seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement ainsi que les tons du nuancier annexé au dossier).
- L'emploi du PVC est interdit.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- L'accès aux aires de stationnement privées couvertes ou à l'air libre se fera à l'intérieur de la parcelle à partir du point d'entrée situé à l'alignement.
- Les places de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimum suivantes : Longueur : 5 m ; Largeur : 2,3 m ; Dégagement : 5,5 m.
- Dans le cas de places à l'air libre, elles seront masquées de l'espace public par des haies ou végétations permanentes ou des murs.
- Dans le cas de lotissements, divisions parcellaires ou habitat collectif, des parkings visiteurs seront prévus et paysagers à raison de 0,4 places par logements.
- Le sol sera traité dans l'un des matériaux suivants : graves calcaire, graves ciment, evergreen ou similaire.
- Pour les activités et établissements commerciaux admis, la surface réservée au stationnement devra représenter au moins 40 % de la SHON.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.
- Des petits jardins décoratifs non clôturés peuvent être composés devant la construction à usage d'habitat.
- Le fond de parcelle, à partir de 30 m de l'alignement de l'emprise publique, pourra être planté en verger ou suivant les indications des plans de masse du permis de construire ou de lotir, boisé dans des essences forestières locales.
- La végétation sera traitée sous forme :
 - de haies vives entretenues constituées d'essences locales,
 - de bosquets ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales disposés soit en alignement, soit isolés, soit librement.
- L'emploi de conifères étrangers à la région (thuyas, cupressus ou similaires) est proscrit.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les terrains présentant une surface inférieure à 500 m², il n'est pas fixé de COS.
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 500 et 1 200 m², le COS maximum est fixé à 0,5.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 200 m², le COS maximum est fixé à 0,3.