

COMMUNE DE FAYE-LA-VINEUSE (INDRE-ET-LOIRE)

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)

REGLEMENT



Cabinet GHECO
Isabelle BERGER-WAGON
Architecte-urbaniste

Approbation du Conseil Municipal du
8 septembre 2009

TABLE DES MATIERES

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	p 3
1-1 - Fondement législatif	p 4
1-2 - Champ d'application territorial	p 4
1-3 - Effets de la Z.P.P.A.U.P.	p 4
1-4 - Contenu du dossier de la Z.P.P.A.U.P.	p 5
1-5 - Division du territoire en secteurs.	p 5
1-6 - Catégories de protection.	p 5
TITRE II – PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS.	p 8
Chapitre 1 - Le tracé supposé des fortifications	p 9
Chapitre 2 - Patrimoine architectural exceptionnel - Immeubles à conserver impérativement.	p 10
Chapitre 3 - Patrimoine architectural remarquable - Immeubles caractéristiques à conserver	p 11
Chapitre 4 - Patrimoine d'accompagnement	p 12
Chapitre 5 - Murs de clôtures protégés	p 13
Chapitre 6 - Petit patrimoine architectural - Détails architecturaux remarquables	p 14
Chapitre 7 - Espaces boisés ou plantés d'arbres à protéger au titre de la ZPPAUP	p 15
Chapitre 8 - Jardins à préserver	p 16
Chapitre 9 - Haies à conserver, existantes ou à créer	p 17
Chapitre 10 - Alignements d'arbres à conserver, existants ou à créer	p 18
Chapitre 11 - Perspectives majeures sur un site, un édifice ou un ensemble bâti	p 19
Chapitre 12 - Eléments portant atteinte au site	p 19
TITRE III –ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	p 20
Règles communes à tous les immeubles anciens à conserver, restaurer ou réhabiliter	
TITRE IV – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS	p 25
Chapitre 1 - Secteur PA	p 26
Chapitre 2 - Secteur PB	p 31
Chapitre 3 - Secteur PC	p 35
Chapitre 4 - Secteur PN	p 39
ANNEXE	
Nuancier	p 41

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1-1 - Fondement Législatif :

La Z.P.P.A.U.P. de FAYE-LA-VINEUSE est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et de l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 84-304 du 25 Avril 1984 et le Code du Patrimoine du 20 février 2004.

D'autre part, la Z.P.P.A.U.P. définit les prescriptions relatives à la protection des paysages, en application de la Loi Paysage du 8 Janvier 1993.

1-2 - Champ d'Application Territorial :

La Z.P.P.A.U.P. de FAYE-LA-VINEUSE s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de la Z.P.P.A.U.P.".

1-3 - Effets de la Z.P.P.A.U.P. :

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une Servitude d'Utilité Publique. Elle se substitue à la protection des abords de Monuments Historiques (articles 13bis et 13ter de la loi du 31 Décembre 1913 complétée par le Code du Patrimoine du 20 février 2004) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

- La Publicité : L'interdiction de la publicité (publicité et pré-enseignes) s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article 7 de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, avec possibilité d'instituer des zones de publicité restreinte dans les conditions prévues aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de cette loi.

RAPPEL :

Le rapport de présentation expose les motifs de la création de la Z.P.P.A.U.P. et ses particularités.

Les documents graphiques et le règlement forment le corps des prescriptions de la zone de protection et donc, juridiquement, la servitude relative au patrimoine.

Les prescriptions se limitent parfois à de simples recommandations ayant valeur juridique de "directives", c'est-à-dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Les recommandations peuvent servir à l'occasion d'une demande d'autorisation, à conforter ou justifier certaines prescriptions imposées en application d'une règle interprétative. Elles peuvent avoir une portée générale ou particulière ; elles ont pour but d'apporter un maximum d'informations sur la protection ou l'évolution souhaitable d'un bâtiment, d'un ensemble de bâtiment, d'un espace aménagé ou non, planté ou non, public ou privé.

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui sont régis par le code du patrimoine du 20 février 2004.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques (articles 13 bis et 13 ter de la loi du 13 Décembre 1913) situées à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

1-4 - Contenu du dossier de Z.P.P.A.U.P. :

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de FAYE-LA-VINEUSE se présente sous la forme d'un document comprenant :

- un rapport de présentation,
- des documents graphiques,
- un règlement.

1-5 - Division du territoire en secteurs :

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels.

Ces secteurs se divisent en :

- | | |
|--|----|
| - secteur bâti du bourg ancien à forte valeur patrimoniale | PA |
| - secteur correspondant aux zones d'extension du bourg et de Marnay | PB |
| - secteur correspondant aux fermes et bâtis isolés et leurs abords directs | PC |
| - secteurs d'espaces naturels | PN |

1-6 : Catégories de protection :

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue les catégories de protections suivantes portées aux plans graphiques :

- 1 – Tracé supposé des fortifications
- 2 - Le patrimoine architectural exceptionnel
- 3 – Le patrimoine architectural remarquable
- 4 – Le patrimoine d'accompagnement
- 5 – Les murs de clôtures protégés
- 6 – Le petit patrimoine architectural - détails architecturaux remarquables
- 7 – Les espaces boisés ou plantés d'arbres à protéger au titre de la ZPPAUP
- 8 – Les jardins à préserver
- 9 – Les haies à conserver, existantes ou à créer
- 10 – Les alignements d'arbres à conserver, existants ou à créer

- 11 – Les perspectives majeures sur un site, un édifice ou un ensemble bâti
- 12 – Les éléments portant atteinte au site

1-7 – Démolitions :

Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine à conserver (catégories 1, 2, 3, 5 et 6) sont demandés, une expertise technique dûment argumentée doit être fournie.

L'appréciation qui en est faite par l'Architecte des Bâtiments de France peut être assortie, lors de l'instruction de la demande de permis de démolir, d'une clause de dépôt en conservation des éléments architecturaux exceptionnels.

1-8 – Archéologie / Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie :

- **La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance**, qui prévoit des sanctions pénales (article 322-2 du code pénal) pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

- **Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques** : *« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...) ».*

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».

- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :

- Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

« Art. 1^{er} – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. ».

- **Le titre V du Code du Patrimoine** (20 février 2004)

- **Le décret 2004-490 du 3 juin 2004** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. La consultation du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) est obligatoire pour tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme dès lors qu'ils sont situés à l'intérieur d'une zone de saisine définie par arrêté du préfet de région. Elle est également obligatoire pour tous les projets de travaux portant sur un monument historique classé, pour tous les aménagements devant être précédés d'une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement, et pour tous les projets de la ZAC et de lotissement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 3 ha.

- **L'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales quand un aménagement est susceptible de porter atteinte à des vestiges archéologiques.

RAPPEL : TEXTES DE REFERENCE

- Code de l'environnement : Articles L. 341-1 à 341-22, relatifs aux sites inscrits et classés.
- Code de l'expropriation : Articles R. 11-4 à R. 11-14, relatifs à la procédure d'enquête préalable de droit commun.
- Nouveau code des marchés publics : Article 28.
- Code de la propriété intellectuelle : Articles L. 121-1 à L. 121-9, relatifs aux droits moraux.
- Code de l'urbanisme :
 - ◊ Article L. 126-1 relatif aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (modifié par l'article 202 III de la loi SRU n°2000-128 du 13 décembre 2000).
 - ◊ Articles R. 421-38-2 à R. 421-38-10 relatifs aux permis de construire, à la protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement, et particulièrement l'article R. 421-38-6 qui concerne les ZPPAUP.
 - ◊ Articles R. 430-12 à 15, relatifs aux permis de démolir, et particulièrement l'article R. 430-13 qui concerne les ZPPAUP (article 1,7).
 - ◊ Article L430.9 relatif au permis de démolir et R 130-3.
- Code du Patrimoine , livres 5 et 6 (archéologie, monuments historiques, sites et espaces protégés) et dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel (livre 1^{er}, titre 1^{er} protection des biens culturels) et titre 2 (acquisition de biens culturels).
- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, articles 70 à 72
- Décret n° 84-304 du 25 avril 1984 modifié, relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Circulaire n° 85-45 du 1^{er} juillet 1985, relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Loi n° 97-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés (création de la commission régionale du patrimoine et des sites).
- Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et de sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.
- Décret n° 2004-49 du 3 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Circulaire du 4 mai 1999, fixant les conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 février 1999.
- Décret n° 2004-1430 du 23 décembre 2004 relatif aux directions régionales des affaires culturelles et modifiant les attributions des directions régionales de l'environnement.
- Circulaire N° 2004/010 du 18 Mai 2004 relative aux conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 Février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux modifié par le décret n°2004-142 du 12 Février 2004 portant application de l'article 112 de la loi n°2002-276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité.

TITRE II

PRESCRIPTIONS APPLICABLES

A TOUS LES SECTEURS

**DEFENSES URBAINES
TRACE SUPPOSE DES FORTIFICATIONS**

*Ce chapitre concerne le tracé supposé des défenses urbaines ; l'absence de vestiges de murs ne permet plus de visualiser ce tracé.
Le tracé des fortifications est porté aux plans sous la forme d'un tireté épais de couleur violette. Il est établi en tenant compte des documents d'archives.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- la construction sur le tracé supposé des fortifications, sauf pour la mise en valeur du tracé- la démolition des éléments qui seraient découverts <p>2°) Moyens et modes de faire</p> <p>En cas de découverte, la restauration devra faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en oeuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect (Titre III "Aspect des constructions anciennes).</p>	<p><i>La connaissance de ce tracé permettra de mieux apprécier l'histoire de la cité , la découverte des éléments majeurs est une richesse patrimoniale à faire partager.</i></p> <p><i>Nota : la découverte ou les sondages sont du domaine du service de l'Archéologie.</i></p>

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL
IMMEUBLES A CONSERVER IMPERATIVEMENT**

Les immeubles qui constituent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la commune et de la richesse du bâti sont considérés comme patrimoine architectural exceptionnel (édifices publics, parties d'immeubles, immeubles,...).

Les immeubles ou parties d'immeubles en croisillons rouges au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et des toitures lorsque toute l'emprise de la construction est en croisillons rouges au plan.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la <u>démolition</u> des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie - la modification des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou l'amélioration de l'aspect architectural - la suppression ou la modification de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, épis et sculptures, menuiseries anciennes, etc.) - la <u>surélévation des immeubles ou la transformation des combles</u>, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect. - la modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, notamment sous la forme de larges baies (vitrines, accès de garages) dans une dimension autre que le type de percement originel <p>2°) Pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la <u>restitution</u> de l'état initial connu ou "retrouvé", lors de demandes d'autorisation de travaux ou d'aménagements ; - la reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, frises, balcons, cheminées, charpentes, éléments de couverture, sculptures, etc., dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale. - la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, lors d'opérations d'ensemble. - la restitution d'éléments architecturaux menuisés, en particulier pour les menuiseries des baies et portes, les ferronneries, les balcons, etc. - l'inscription des commerces éventuels dans les structures existantes, notamment sans modification de la forme des baies. <p>3°) Moyens et modes de faire :</p> <p>Modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la restauration, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou doivent en présenter l'aspect (Titre III "Aspect des constructions anciennes »). 	<p><i>Avant toute intervention sur la façade d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition et l'ordonnancement.</i></p> <p><i>La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition et l'ordonnement de sa façade, toute restitution ou suppression d'éléments doit faire l'objet d'une justification argumentée, basée sur des recherches historiques.</i></p> <p><u>Détails architecturaux :</u></p> <p><i>Les détails architecturaux, liés à la construction ou à son environnement, feront l'objet de restauration conforme : encadrements d'ouvertures, frontons, portes, murs.</i></p> <p><u>Evolution architecturale des édifices conservés partiellement :</u></p> <p><i>Si des édifices portés à conserver, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle peut être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.</i></p>

TITRE II – CHAPITRE 3
PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE
IMMEUBLES CARACTERISTIQUES A CONSERVER

*La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à la qualité architecturale du bourg.
 Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent l'ensemble des différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune.
 Les constructions ou parties de constructions concernées par cette protection sont figurées en hachures rouges sur le plan.*

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition des édifices. - La modification des façades et toitures qui est incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués. - La suppression de la modénature - La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui est incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué. <p>2°) Obligations : Ces constructions doivent être maintenues. Toutefois des modifications d'aspect et restaurations peuvent être acceptées, à conditions qu'elles respectent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie existante, - l'aspect général du parement, - l'ordonnancement, - les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets.... <p>3°) Moyens et modes de faire :</p> <p>Les modalités de mise en œuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions sont à prendre en compte dans les prescriptions énoncées dans le titre III - "Aspect des constructions anciennes"».</p>	<p><i>La reconstitution d'éléments architecturaux peut être demandée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.</i></p> <p><i>La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, peut être demandée lors d'opérations d'ensemble.</i></p>

TITRE II – CHAPITRE 4 **PATRIMOINE D'ACCOMPAGNEMENT**

La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à la qualité architecturale des ensembles bâtis, dans le bourg, à Marnay ou dans les écarts.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent l'ensemble des différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune : maisons de bourg, dont le volume est intéressant, bâti rural, bâtiments annexes... La protection couvre le patrimoine typique de la commune qui, sans présenter une architecture exceptionnelle, constitue l'unité et la qualité du bourg.

Cette architecture d'accompagnement doit être réhabilitée, modifiée ou renouvelée suivant les caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti de ces espaces, en respectant la composition architecturale initiale..

Cette architecture correspond aux volumes bâtis repérés au plan par un liseré rouge épais.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification des façades et toitures qui est incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués - la suppression de la modénature, des accessoires singularisant la composition des immeubles bandeaux, frises, appuis, corniches, souches de cheminées, charpentes... - la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui est incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constituée <p>2°) Pourront être acceptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des modifications d'aspect, en particulier dans le cas de réutilisation de bâtiments agricoles, dans le respect des caractéristiques du bâti - le remplacement de ces constructions en cas de nécessité technique ou de développement de programmes spécifiques, ceci dans la mesure où ces modifications s'inscrivent dans le cadre des caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti de ces espaces. <p>3°) Moyens et modes de faire :</p> <p>La restauration, la restitution ou l'entretien des édifices doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect (Cf. les prescriptions énoncées dans le Titre III «Aspect des constructions anciennes »).</p>	

TITRE II – CHAPITRE 5

MURS DE CLOTURE PROTEGES

Les murs par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Il s'agit :

- des murs de clôture dans le bourg
- des murs le long des chemins et routes
- des murs de soutènement

Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel du bourg. Ils sont constitués soit de murs pleins soit de murs bahuts surmontés de grilles. Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée...).

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments de clôtures portés au plan à protéger et représentés par une ligne orange épaisse.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires, et des surélévations et écrêtements qui sont nécessaires ; ces modifications devant être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails,). - les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...). - la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile rouge. <p>2°) Obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'entretien, la conservation des clôtures portées à conserver - en cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement doit être réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.) - Les parties de mur parapet ruinées seront reconstruites en moellons et pierre calcaire taillée. <p>3°) Moyens et modes de faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration, la restitution ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en oeuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou en présenter l'aspect (Titre III). - Lors de création de percements complémentaires dans des murs existants, le matériau utilisé pour les tableaux, encadrements, et linteaux doit être la pierre disposant des mêmes caractéristiques que celles du mur existant. - En cas d'éboulement total (ou important), il pourra être admis l'usage de structures béton ou mur parpaing avec doublage en moellons pour le parement sur l'espace public. 	<p><i>Ces murs contribuent à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la continuité du front urbain dans les parties urbaines, - accompagner le bâti et les jardins (clos), - isoler le domaine privé du domaine public, en créant des espaces clos, - structurer les paysages dans les espaces naturels ou agricoles, - retenir la terre et l'eau (rôle technique). <p><i>Lors d'opérations d'ensemble sur les murs de clôtures protégés, on favorisera :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration à l'identique des parties anciennes des murs, <p><i>Concernant les murs ruinés, sont recommandés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants, - dans le secteur PN : le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales). Cette haie peut être doublée d'un grillage vert. <p><i>Dans ce cas le grillage sera implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur et être fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.</i></p>

TITRE II - CHAPITRE 6
PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL
DETAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière :

- les entourages sculptés, ...
- les portes et portails monumentaux,
- les croix et calvaires,
- les fours à pain,
- les puits,

Ces éléments sont définis sur le plan graphique par une étoile rouge.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>1°) Ne sont pas autorisés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la démolition de ces éléments, - leur modification si elle est incompatible avec leur nature, - leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une difficulté technique, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques. <p>2°) Obligations Peut être exigée la restauration à l'identique de ces ouvrages si les éléments techniques le permettent.</p> <p>3°) Moyens ou Mode de Faire Les modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées qui s'appliquent, sont les prescriptions énoncées au Titre III « Aspect des constructions anciennes ».</p> <p>En particulier tous les éléments de tuffeau dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.</p>	<p><i>Les portails, portes, grilles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les portails, portes, grilles anciens seront restaurés et entretenus, y compris les piles.</i> - <i>En cas de restauration, les portails en bois seront:</i> <ul style="list-style-type: none"> – <i>soit peints :</i> <i>. soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment,</i> <i>. soit d'une couleur soutenue ou foncée.</i> – <i>Soit laissés en bois naturel, si en chêne ancien.</i> <i>(une lasure à base d'huile de lin couleur gris vieux chêne peut être appliquée pour nourrir le bois).</i>

TITRE II - CHAPITRE 7
ESPACES BOISES OU PLANTES D'ARBRES
A PROTEGER AU TITRE DE LA ZPPAUP

Il y a très peu d'espaces boisés sur la commune.

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation représentée par la légende de ronds plus quadrillages, de couleur verte, au plan.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Aucune construction nouvelle n'est autorisée.</p> <p>Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées éventuellement et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé.</p> <p>Dans le cas de renouvellement de massifs boisés, la replantation devra comporter des essences majoritairement feuillues et locales.</p> <p>Les lisières forestières composées de feuillus devront être maintenues, notamment le long des peuplements forestiers composés de résineux.</p> <p>Lorsque des plantations de qualité sont présentes sur le terrain, elles devront être maintenues ou renouvelées.</p>	<p><i>Il est souhaitable que la taille des arbres de haute tige favorise un houppier développé – Elagages en taille douce.</i></p> <p><i>Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (chêne truffier).</i></p>

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation.

Les jardins à l'intérieur du bourg permettent de garantir :

- *l'équilibre bâti / jardins,*
- *les respirations entre les constructions et les espaces libres,*
- *les perspectives sur les Monuments et notamment la Collégiale.*

Ils sont portés aux plans sous la forme de petits ronds verts.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p><u>Les jardins portés au plan doivent être maintenus</u> ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les abris de jardins d'une surface inférieure à 12 m². - les piscines : <ul style="list-style-type: none"> les piscines non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris clair, gris soutenu ou gris-vert. - Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines – Ils doivent être dissimulés. - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules - Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés (sauf garages). - Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées éventuellement et bordures périphériques qui peuvent être réalisées en stabilisé non imperméabilisé. <p>Les garages ne sont pas autorisés si leur surface est supérieure à 12 m².</p>	<p><i>Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.</i></p> <p><i>Les abris jardin devront être :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>soit d'aspect traditionnel, enduit ton pierre avec toiture en tuiles</i> - <i>soit de type abri rural avec bardage bois vertical à lames larges.</i> <p><i>La végétation d'arbres sera plutôt maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).</i></p> <p><i>Le renouvellement des arbres d'alignement sera assuré par des plantations de même essence.</i></p> <p><i>La taille des arbres de haute tige favorisera un houppier développé – Elagage en taille douce.</i></p>

TITRE II - CHAPITRE 9

HAIES A CONSERVER, EXISTANTES OU A CREER

Sont protégées les haies existantes, constituant un élément paysager important, portées au plan en vert.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement en Indre-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues mentionnées au plan.</p> <p>L'entretien soigneux et le renouvellement des haies structurantes doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels devront être réalisés de telle manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> . qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux, . qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux. <p>Ne sont pas autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la suppression de ces haies. - leur modification si elle est incompatible avec le caractère des lieux. - Les haies constituées de thuyas. <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avéreraient nécessaires, - le remplacement par des essences similaires. 	<p><i>L'état sanitaire des éléments vivants sera dûment expertisé avant une décision définitive de coupe par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p> <p><i>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.</i></p>

TITRE II - CHAPITRE 10

ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER, EXISTANTS OU A CREER

Certains mails d'arbres sont protégés. Ils présentent un intérêt particulier en termes paysagers, notamment dans l'accompagnement du réseau viaire et par la matérialisation des entrées monumentales de propriétés.

Ils sont représentés sur les plans graphiques par des ronds verts alignés.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement en Indre-et-Loire, feuillus de préférence.</p> <p>Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.</p> <p>Les plantations ne devront pas faire écran dans les faisceaux de vues.</p> <p>L'entretien soigneux et le renouvellement des mails d'arbres structurants doivent être assurés.</p> <p>Les installations et les mouvements de terre éventuels devront être réalisés de telle manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> . qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des mails, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux, . qu'ils ne modifient pas le bon écoulement des eaux. <p>Ne sont pas autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la suppression de ces mails d'arbres. - leur modification si elle est incompatible avec le caractère des lieux. - Les alignements d'arbres constitués de thuyas <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires, - le remplacement par des essences similaires. 	<p><i>L'état sanitaire des éléments vivants sera dûment expertisé avant une décision définitive de coupe par une personne compétente dans ce domaine (technicien forestier, etc.).</i></p> <p><i>Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certains mails d'arbres ou partie de ces mails venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait serait tenu de les reconstituer avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité, ou de replanter toute une ligne d'arbres du même âge.</i></p>

TITRE II - CHAPITRE 11

PERSPECTIVES MAJEURES OU CONES DE VUES SUR UN SITE, UN EDIFICE OU UN ENSEMBLE BÂTI

Ont été identifiés sur le territoire communal protégé au titre de la ZPPAUP, les perspectives majeures, ou cônes de vues, qui contribuent à la découverte :

- *du patrimoine bâti exceptionnel (église, château de la Grillère...),*
- *de l'ensemble bâti constitué par le bourg*
- *des éléments paysagers remarquables.*

Ces perspectives seront portées au plan sous la forme de flèches bleues.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue (repris au plan par des flèches) aboutissant à la vision sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti de grande qualité, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.	<i>La composition du volume projeté s'inscrira dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur).</i>

4

TITRE II - CHAPITRE 12

ELEMENTS PORTANT ATTEINTE AU SITE

Il s'agit des éléments qui dégradent certains immeubles par leur aspect, leur matériau, leur forme Ils sont portés aux plans sous la forme d'un liseré violet entourant le bâti ou la portion de bâti concerné.

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Dans le cadre de demandes d'autorisation de travaux ou d'aménagements, il peut être exigé la démolition ou l'amélioration des éléments délimités au plan par une ligne et une croix rose	<i>Tout projet de travaux ou d'aménagement du bâti existant prendra en compte l'analyse du bâti existant (parcelles contiguës) et tiendra compte de ses caractéristiques (implantation, volume, composition des façades, nature et coloration des matériaux, etc.). Lors de l'instruction du dossier, des croquis, schémas du bâti concerné (et parcelles contiguës) seront réalisés pour assurer la meilleure insertion du bâti.</i>

TITRE III

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS A CONSERVER, RESTAURER ET REHABILITER

REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS A CONSERVER, RESTAURER ET A REHABILITER

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- *Le patrimoine architectural exceptionnel – immeubles à conserver impérativement*
- *Le patrimoine architectural remarquable – immeubles caractéristiques à conserver*
- *Le patrimoine d'accompagnement*
- *Les murs de clôture*
- *Le petit patrimoine architectural et détails architecturaux remarquables*

MOYENS ET MODES DE FAIRE

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.</p> <p>Les techniques et matériaux de substitution peuvent éventuellement être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.</p> <p>a) Pierre de Taille :</p> <p>Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.</p> <p>De même les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées.</p> <p>Les joints doivent être repris si nécessaire ; ils seront réalisés à la chaux. leur épaisseur ne doit pas être élargie.</p> <p>Sauf nécessité absolue, on doit éviter la retaille. La pierre doit être nettoyée en recourant à des techniques douces (brossage, micro-gommage). Il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Le regarnissage des joints défaillants et le remplacement des pierres altérées doit être préconisé pour les façades en bon état. Les joints en bon état ne doivent pas être dégarnis.</p> <p>Les chaînages d'angles et les encadrements de baies doivent être effectués avec des pierres entières. Le placage est autorisé en parement de tapisserie à condition de ne pas être d'une épaisseur inférieure à 8 cm, et sur des surfaces limitées.</p> <p>Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type et nature que celles du parement concerné.</p> <p>Le tuffeau étant une pierre fragile, il doit être apporté le plus grand soin à sa mise en place et à son utilisation (pose dans le sens du lit de carrières...). Les pierres utilisées doivent avoir subi un temps de séchage suffisant.</p> <p>Les éclats de petite dimension, inférieurs à 8 cm², peuvent être réparés à l'aide de mortier de chaux aérienne, sablons et poussière de pierre. Ces reprises doivent avoir même couleur et dureté que la pierre. Les enduits artificiels sont prohibés. Entre 8 et 20 cm², les éclats peuvent être réparés à l'aide de cabochons. Au-delà de cette dimension, toute la pierre est à changer.</p>	<p><i>Avant toute intervention en façade d'un immeuble en pierres de taille, un diagnostic approfondi de l'état des lieux peut être demandé afin de déterminer les causes de dégradation des maçonneries de pierre (humidité, remontées capillaires, maladie de la pierre, pollution, infiltrations, oxydation de scellements métalliques, dégradations diverses) et les désordres éventuels (tassements différentiels, fissurations, désagrégation des pierres) ainsi que les modifications apportées ultérieurement non conformes à l'état d'origine.</i></p> <p><i>En cas de retaille, l'application d'un lait de chaux sur le nouveau parement dégagé accélère la formation du calcin (peau protectrice de la pierre)</i></p> <p><i>A la fin de toute restauration, il convient de dresser un programme d'entretien pour l'avenir afin de faire durer la restauration le plus longtemps possible.</i></p>

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Les soubassements enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres sèches).</p> <p>Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de tuffeau pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc.), sous réserve de l'application des règles de publicité.</p> <p>Est interdite la pose en façade des éléments techniques tels que : événements de chaudières, climatiseurs, récepteurs ou émetteurs de signaux radioélectriques...</p> <p>L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.</p> <p>La teinte des parements neufs doit s'harmoniser avec celle des parements anciens conservés (patine).</p> <p>b) Moellons :</p> <p>Une grande majorité du bâti est constituée par une architecture de moellons, enduits à pierres vues.</p> <p>Dans ce cas, les murs doivent être rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur doit être proche de celle de la pierre existante.</p> <p>Certaines façades peuvent être enduites, à fleur de moellons, dans les types de construction recensés, où les entourages ne sont pas en pierre de taille.</p> <p>Certains moellons sont équarris et très bien assisés (construction dite en « galuche »). Cette façon de faire doit être préservée et restaurée.</p> <p>c) Enduits :</p> <p>Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits doivent être soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable dont la granulométrie doit être conforme aux caractéristiques de la construction. • les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie. • il peut être appliqué des laits de chaux colorés, soit sur les enduits anciens, soit sur les enduits neufs. • l'emploi du ciment est interdit. <p>La finition des enduits pourra être talochée, brossée, lavée. La finition grattée n'est pas autorisée.</p>	<p><u>SCULPTURES</u></p> <p><i>La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures feront faire l'objet d'une attention très particulière.</i></p> <p><i>Il est rappelé que le travail de sculpture nécessite une qualification différente de celle de la taille de pierre.</i></p> <p><i>Avant tout, le premier objectif est celui de la conservation de la sculpture originelle ; les techniques douces de nettoyage seront utilisées en priorité.; toute retaille est interdite.</i></p> <p><i>Sur les plans de façade l'indication précise des sculptures doit être faite.</i></p> <p><i>Avant toute intervention en façade d'un immeuble en maçonneries mixtes (pierres de taille appareillées et moellons) un diagnostic approfondi de l'état des lieux sera effectué afin de déterminer les causes des dégradations des maçonneries de pierre (encadrements de baies, chaînages, bandeaux, corniches) et des maçonneries de moellons enduites (enduits défectueux, efflorescences, moellons de pierre tendre, remontées capillaires, enduits ciments, etc).</i></p> <p><i>Il est souhaitable que tout projet de restauration ou de modification des façades en maçonnerie mixte prenne préalablement en compte les interventions nécessaires pour remédier aux causes des dégradations et désordres.</i></p>

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>d) Ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les ouvertures doivent être en bois peint • le P.V.C. n'est pas autorisé pour les ouvertures vues de l'espace public. • Les baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenus ou restaurés avec des matériaux tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ; en particulier la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, doit être maintenue. • Des dispositions différentes de la forme et de la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif. • Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privés, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural (en particulier catégorie n° 4) que les façades sur rues ou places. <p>e) Fermetures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les fermetures des portes de garages, le bois ou le métal laqué sont conseillés ; le PVC est proscrit. • Les volets en bois peint doivent être maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques. • Ils doivent être soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes. Les volets P.V.C. ou roulants ne sont pas autorisés. <p>f) Couvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront couvertes, <u>suivant la pente de toiture</u> : <ul style="list-style-type: none"> - en ardoises naturelles (modèle rectangulaire) : 32 x 22 - en tuile plate : 60 / m² minimum - tuile creuse. • Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc ou tout autre matériau que l'ardoise, doivent être traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible. • Eventuellement des fenêtres de toit (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) peuvent être acceptées en nombre limité, selon leur emplacement et selon la qualité architecturale. Leurs dimensions sont limitées à h = 78 et l = 55 de proportion plus haute que large. Les volets roulants et stores extérieurs ne sont pas autorisés. <p>Les lucarnes doivent être réalisées selon la typologie du bâtiment en maçonnerie de tuffeau ou en bois peint conformément au cahier des recommandations architecturales et paysagères.</p>	<p><i>Avant toute intervention sur les menuiseries extérieures d'un immeuble (telles que réparations, remise en peinture, réfection, remplacement, création, etc.) il convient d'analyser les menuiseries existantes (matériau, formes, dessin, coloration, etc) et d'établir un diagnostic de leur état (harmonie et cohérence des menuiseries entre elles et des menuiseries avec la composition de la façade, éléments défectueux ou dégradés à réparer, repeindre ou remplacer, menuiseries nouvelles à créer, etc.).</i></p> <p><i>Il est souhaitable que le programme des travaux à engager (remise en état, remise en peinture, réfection, remplacement, création, etc...) prenne en compte l'ensemble de la façade ou des façades sur lesquelles porteront ces interventions. Le projet correspondant aura pour objectif d'harmoniser l'ensemble des menuiseries avec la façade de l'immeuble en respectant son caractère et son état d'origine.</i></p> <p><i>Les couvertures des immeubles font partie intégrante de leur caractère et participent à l'identité de l'ensemble urbain que constitue le vieux bourg.</i></p> <p><i>Une attention particulière sera apportée à leur entretien et à leur réfection, au choix des matériaux ainsi qu'au traitement de tous les détails et éléments d'accompagnement tels que rives d'égout et de pignon, faîtages, scellements, souches de cheminées.</i></p> <p><i>On recherchera un aspect non rigide dans le faîtage, en évitant un effet d'emboîtement mécanique. Les bas de pente en coyaux sont recommandés.</i></p>

TITRE IV

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

AUX SECTEURS

Le secteur PA couvre le bourg de Faye-la-Vineuse et le hameau de Marnay.

Sont concernées par les règles applicables ci-dessous :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications des immeubles non protégés au titre de la Z.P.P.A.U.P.

4 - 1 - 1 - Caractéristiques des terrains :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
Le découpage parcellaire doit être maintenu suivant les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominant la voie et caractérisant l'espace public.	<i>En cas de modification des limites foncières, il sera recherché une harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.</i>

4 - 1 - 2 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Pour les bâtiments principaux :</p> <p>L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité ou partie de la façade sur rue du rez-de-chaussée ou en rive ou en égout de toiture.</p> <p>Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées</p> <ul style="list-style-type: none">– pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,– pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux).– pour préserver un mur protégé ; dans ce cas, la cote d'implantation sera de 10 m maximum.– pour les bâtiments annexes (abris, garages, chais ...)	<p><i>Il est recommandé d'implanter les constructions annexes sur les limites séparatives.</i></p>

4-1-3 Hauteur des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces constructions nouvelles s'insèrent.</p> <p>La volumétrie des édifices mentionnés au Titre II – chapitres II et III ne peut être modifiée sauf restitution de l'état initial ou reconstruction.</p> <p>Des adaptations mineures peuvent être accordées lorsque l'édifice projeté assure une continuité d'un espace urbain environnant dont les hauteurs seraient supérieures aux limites fixées.</p>	

4 - 1 - 4 - Aspect des constructions :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>a) Insertion dans l'environnement : Les constructions neuves doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, en particulier, il doit être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant porté à conserver aux plans graphiques, des matériaux et des proportions et du rythme des ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver. Une cohérence architecturale doit être exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.</p> <p>Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, ...) doit s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie, et au parcellaire préexistant.</p> <p>b) Volumétrie Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien. Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés.</p> <p>c) Les couvertures : <u>Pour les constructions neuves :</u> Les toitures doivent être constituées : - soit en ardoises naturelles, dans le cas de constructions à R + 1, de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée n'est pas autorisée) La pente doit être de 40° à 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 30° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire. - soit en tuiles plates (ton vieilli mélangé) avec une pente comprise entre 40° et 50° - soit en tuiles tige de botte (ton rouge ocré soutenu) avec une pente maximum de 25°</p>	<p><i>Toute intervention sur le bâti existant non protégé prendra en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</i></p> <p><i>Au vu de la diversité des matériaux de toiture, il est souhaitable que le choix du matériau soit fait en harmonie avec les bâtiments riverains et surtout en tenant compte de l'époque de construction de l'édifice ; le choix sera à justifier.</i></p> <p><i>Des couvertures en verre peuvent être réalisées dans le cas d'architecture contemporaine.</i></p>

Lucarnes : Elles doivent être réalisées, de préférence, dans l'axe des baies de la façade et en harmonie avec les autres parties du bâtiment (proportions, style, matériau).
Leurs couvertures doivent être en ardoise ou en tuile, suivant les caractéristiques du bâti.
Elles doivent être réalisées selon la typologie du bâtiment en maçonnerie de pierre ou en bois peint conformément au cahier des recommandations architecturales.

Pour les modifications et extensions des constructions existantes, les couvertures seront de même pente et matériau que l'existant. Le matériau d'origine doit être conservé.

Cheminées :

Les souches de cheminée doivent être réalisées dans le même matériau que la façade ou en brique. Le couronnement doit être en pierre ou en brique.

d) Les façades :

1 – les percements

- le traitement des façades des constructions nouvelles, sur l'espace public, doit respecter le principe de rythme et de proportion des percements (plus hauts que larges) ainsi que la position des menuiseries (disposées « en fond de tableaux »)
- Les façades en maçonneries doivent pouvoir faire appel à la pierre (en parements et pour les encadrements, ou des enduits ; plus généralement pour les façades enduites, on doit s'efforcer de rechercher des compositions textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti contemporain dans la trame du bâti existant.

2 – les matériaux

Sont autorisés :

- la pierre calcaire d'aspect similaire à celle existante dans le bourg (couleur, grain) et les joints selon la typologie du bâtiment conformément au cahier des recommandations architecturales. On distinguera :
 - la pierre généralisée (maisons entièrement en pierre de taille)
 - la pierre structurante
 - . encadrement
 - . soubassement
 - . bandeaux
 - . chaînage
 - la pierre de remplissage en moellons (la plupart du temps, ils sont recouverts d'un enduit couvrant, ou à pierres vues)
 - les moellons peuvent être équarris et bâtis en lits réguliers, apparents (galuche)
- Les enduits plats, de ton pierre ou blanc cassé, talochés, lissés ou brossés (pas grattés), à base de chaux traditionnelle (chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle).
- Les bardages bois verticaux, sur des surfaces limitées.
- Les murs en verre, en cas de remplissage d'anciennes ouvertures de grange sous réserve de profils métalliques de couleur foncée.

Ne sont pas autorisés :

- les revêtements de pierre autres que calcaire clair ou pierre d'aspect similaire, les enduits de ciment gris et la chaux

<p>grise ou éléments colorés de manière excessive</p> <ul style="list-style-type: none"> - les imitations de matériaux différents. <p>e) Les menuiseries : Leurs proportions doivent reprendre les dimensions des ouvertures existantes lors d'extension ou de modification. Sur les façades vues de l'espace public, elles doivent être en bois peint ou en métal laqué. Les portes de garage doivent de préférence être en bois peint ; elles peuvent être en métal laqué à condition d'avoir une teinte conforme au nuancier ci-annexé, et des éléments verticaux pour les assemblages et reliefs. Les volets seront de type traditionnel en bois peint (suivant couleurs du nuancier).</p> <p>f) Vérandas Des vérandas ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique excluant toute solution de préfabriqué rapporté sans adaptation architecturale au bâtiment. Sur les façades vues de l'espace public, elles seront de type traditionnel, uniquement en métal et le verre Les montants et les chevrons doivent être dans un même plan vertical. Les pentes de toitures doivent se rapprocher de celles du bâtiment principal. Les vérandas ne peuvent être réalisées sur les façades principales.</p> <p>f) Accessoires divers : Les capteurs solaires, serres solaires passives, extracteurs ou autre éléments techniques sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public. Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. La pose en façade sur balcon et souche de cheminée est interdite.</p> <p>g) Coloration</p> <ul style="list-style-type: none"> • La coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, les gris-"ciment" sont prohibés. • Pour les portes, des couleurs soutenues (vert, brun, rouge foncé ...) peuvent être autorisées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. <p>Un nuancier pour les enduits et fermetures est joint au présent document.</p>	<p><i>On veillera à ce que les vérandas ne conduisent pas à des éventrements des murs existants. L'acier est plutôt recommandé car il permet des profils minces, très élégants. Les montants fins, assez rapprochés (à l'ancienne) sont à privilégier.</i></p> <p><i>Tout élément technique visible doit être de la couleur du fond sur lequel il se détache.</i></p>
---	---

4-1-5 Clôtures

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.	

<p><u>Pour les clôtures sur rue:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • en pierre de calcaire sur toute leur hauteur avec un minimum de 1,50 m, avec couronnement de type traditionnel • sont tolérées les clôtures sous forme de murs bahuts en pierre de tuffeau surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,60 m à 0,90 m maximum ; grilles de 1,20 m à 1,60 m). <p><u>Pour les clôtures sur limites séparatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les murs en pierre sur toute leur hauteur • les murs enduits sur les deux faces à condition d'être couronnés de pierre, de moellons, de pierraille et mortier, et recoupés par des chaînages de pierre • grillages doublés d'une haie (les thuyas non isolés sont proscrits). <p>Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • portails en bois, de hauteur similaire aux murs pour les murs hauts, • grilles à barreaudage vertical métallique peint pour les murs bahuts, <p>Les portails et portillons en PVC sont proscrits.</p> <p>Les entourages de ces portails et portillons doivent aussi être réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux). Voir Recommandations Architecturales.</p>	<p><i>Les moellons équarris (galuche) sont recommandés. Il est recommandé de restaurer les murs existants, en particulier les couronnements qui assurent la protection des murs. Dans le cas d'un écrêtement d'un mur ancien délabré, on gardera le maximum de hauteur du mur ancien. Les fleurs en pieds de murs, à l'extérieur, sont recommandées</i></p> <p><i>Les haies d'essences rustiques mêlées sont recommandées.</i></p> <p><i>Les éléments en bois des portails seront à claire-voie ou jointifs.</i></p>
---	--

4-1-6 Piscines – Espaces verts

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Sont autorisées, dans les conditions ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris clair, blanc cassé ou gris-vert 	

Le secteur PB correspond aux zones d'extension récentes et futures, en extension du bourg de Faye-la-Vineuse et de Marnay.

Sont concernées par les règles applicables ci-dessous

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications des immeubles non protégés au titre de la Z.P.P.A.U.P.

Création architecturale :

Pour des constructions permettant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les paragraphes suivants :

- *Caractéristiques des terrains*
- *Implantation des constructions par rapport à l'alignement*
- *Les couvertures*
- *Les ouvertures*
- *Les façades*
- *Les menuiseries*

4 - 2 - 1 - Caractéristique des terrains :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
Le découpage parcellaire doit permettre de maintenir ou ne doit pas dénaturer les caractéristiques des types architecturaux environnants c'est à dire suivant le type traditionnel rural, ou pavillonnaire mais dans l'esprit du bourg ancien.	<i>Il est souhaitable que la forme des parcelles soit de type rectangulaire avec une façade sur rue limitée pour permettre l'implantation sur au moins une des limites parcellaires (constructions en L ou en U).</i>

4 - 2 - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Les constructions neuves principales ou les extensions des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit dans le prolongement des murs de clôture, - soit dans une base comprise entre 0 et 8 mètres par rapport à l'alignement. <p>En cas de nécessité (opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.</p> <p>Pour les constructions annexes, il n'est pas fixé de règles.</p>	<i>Il est recommandé d'implanter les constructions annexes sur les limites séparatives.</i>

4-2-3 - Hauteur des constructions :

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments sont limités en hauteur à un étage. - Peuvent être autorisés les dépassements à ces dispositions qui ne concernent que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes, sans dépassement des hauteurs de ces constructions existantes et pour des raisons d'ordonnancement architectural. - Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau. - Les garages en sous-sol sont interdits. 	

4-2-4 - Aspect des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>a) Insertion dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant environnant, des matériaux, du rythme et des proportions des ouvertures. - Dans le cas d'une cohérence architecturale exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié. <p>b) les façades Les matériaux autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pierre calcaire avec joint clair, soit en pierres de taille, soit en moellons équarris (galuche) - les maçonneries enduites (enduits à base de chaux de préférence ou produits d'aspect similaire), avec finition lissée, brossée ou talochée (pas d'aspect gratté°- teintes suivant nuancier en annexe). Les peintures et produits appliqués au rouleau sont interdits. - les bardages bois, sur une surface de 30 % maximum. - L'aspect des enduits doit être lisse ou brossé. - Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation, les bardages, plastiques, métalliques ou en bois. <p>c) Volumétrie Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.</p> <p>d) Les couvertures</p> <p><u>Pour les constructions neuves :</u> Les toitures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ardoises naturelles, dans le cas de constructions à R + 1, de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée n'est pas autorisée) 	<p><i>Toute intervention sur le bâti existant non protégé doit prendre en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</i></p>

<p>La pente doit être de 40 à 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 30° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en tuiles tige de botte (ton rouge ocré soutenu) avec une pente maximum de 25° <p>Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.</p> <p><u>Pour les modifications et extensions des constructions existantes</u>, les couvertures seront de même pente et matériau que l'existant. Le matériau d'origine doit être conservé.</p> <p>e) Vérandas Des vérandas ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique excluant toute solution de préfabriqué rapporté sans adaptation architecturale au bâtiment.</p> <p>f) Menuiseries extérieures Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les contrevents doivent être peints dans les tons de blanc cassé, gris pâle, vert pastel. (voir nuancier en annexe) - Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées. - La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite. <p>Dans le cas de menuiseries en PVC, les profils doivent être similaires à ceux des menuiseries traditionnelles. Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garage) doivent être de teinte claire blanc ou gris pâle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les menuiseries PVC seront admises sur les constructions neuves. - le PVC est proscrit au niveau des éléments de fermeture : portes, volets, portes de garages, portails). <p>g) Coloration</p> <ul style="list-style-type: none"> • La coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, les gris-"ciment" sont prohibés. • Pour les portes, des couleurs soutenues (vert, brun, rouge foncé ...) peuvent être autorisées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. <p>Un nuancier pour les enduits et fermetures est joint au présent document.</p>	<p><i>Il est conseillé de coiffer chaque maison neuve d'une souche de cheminée, symbole du foyer. S'il n'y a pas de feu ouvert à l'intérieur, on peut y faire sortir les ventilations.</i></p> <p><i>Toute intervention sur les façades et couvertures (modification des percements, réfection des couvertures, ravalement ou remise en peinture des façades, réfection et remise en peinture des menuiseries) sera conçue en harmonie avec le bâti ancien existant en se rapprochant le plus possible de ses caractéristiques.</i></p> <p><i>Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes.</i></p>
--	---

4-2-5 - Clôtures

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.</p> <p><u>Les clôtures sur rue doivent être de type urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des murs en pierres de taille ou en « galuche » - soit réalisées par des murs pleins et enduits, sur toute hauteur, - soit réalisées par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,80 pour une partie pleine, et surmontés de grilles, - soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie – les thuyas non isolés sont interdits). <p>Les clôtures doivent être de 1,80 m de hauteur maximum.</p> <p>Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.</p> <p><u>Pour les clôtures sur limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par des murs en pierres apparentes (pierres de taille ou « galuche »), - soit réalisées par des murs pleins et enduits, sur toute hauteur, - soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie). - Soit par des murs enduits 	<p><i>Concernant les murs ruinés, sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La restauration du mur à l'identique</i> • <i>le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants</i> • <i>le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).</i> <p><i>Cette haie peut être doublée d'un grillage vert.</i></p> <p><i>Dans ce cas le grillage sera implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il sera fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.</i></p>

- Le secteur **PC** correspond aux fermes isolées, bâtis isolés et leurs abords directs de :
La Duranderie, La Bonnette, la Vau, Beauséjour, Les Merons, Chantereine, Pièce de l'Arche, La Sellerie, Le Petit Martigny, Le Grand Martigny, La Tour de Broue, Les Genièvres, Les Timbrelles.

Création architecturale :

Pour des constructions permettant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les paragraphes suivants :

- *Caractéristiques des terrains*
- *Implantation des constructions par rapport à l'alignement*
- *Les couvertures*
- *Les ouvertures*
- *Les façades*
- *Les menuiseries*

4.3.1 - Utilisations du sol autorisées

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions liées à une exploitation agricole ou viticole, - Les extensions des bâtiments existants. - Les maisons d'habitation. 	

4.3.2 – Hauteurs des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p><u>Pour les bâtiments d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. <p><u>Pour les bâtiments agricoles et d'activités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur sera limitée à 12 m à l'égout 	

4.3.3 - Aspect des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p><u>A - POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION OU EXTENSIONS DE BÂTIMENTS ANCIENS</u></p> <p><u>a) Insertion dans l'environnement:</u> Les constructions neuves et extensions doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants.</p>	

<p>Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.</p> <p><u>b) Façades :</u> Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les extensions des constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre - soit d'enduits d'aspect traditionnel, en continuité de l'existant, - soit de bardages bois, de teinte foncée ou gris vieux chêne - Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. - Les façades doivent présenter une harmonie d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur. - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu ou gris vert sont conseillées. 	<p><i>Pour abaisser l'aspect d'un bâtiment haut, mettre en valeur les horizontales. Pour donner de l'élan à l'aspect des bâtiments plats, magnifier plutôt les verticales.</i></p>
<p><u>c) Volumétrie</u></p> <p>Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien</p> <p><u>d) Couvertures</u></p> <p><u>Pour les constructions neuves :</u> Les toitures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ardoises naturelles, dans le cas de constructions à R + 1, de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée n'est pas autorisée) <p>La pente doit être de 40 à 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 30° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en tuiles plates (ton vieilli mélangé) avec une pente comprise entre 40° et 50° - soit en tuiles tige de botte (ton rouge ocré soutenu) avec une pente maximum de 25° <p>Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.</p> <p><u>Pour les modifications et extensions des constructions existantes,</u> les couvertures seront de même pente et matériau que l'existant. Le matériau d'origine doit être conservé.</p> <p><u>e) Menuiseries extérieures</u> Elles doivent être en bois peint ou naturel, ou métal laqué.</p>	<p><i>On peut utiliser des oxydes métalliques, vaporisés, pour teinter des plaques de fibrociment trop uniformément claires.</i></p>

<p><u>B - POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉS</u></p> <p><u>a) Insertion dans l'environnement:</u></p> <p>Les bâtiments devront faire l'objet d'une étude paysagère d'insertion dans le site (volumétrie, couleurs).</p> <p><u>b) Façades :</u> Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les grands bâtiments et hangars à usage agricole : <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre - soit d'enduits d'aspect traditionnel au mortier de chaux et sable - soit de bardages bois, de teinte foncée ou gris vieux chêne - soit de bardages métalliques de teinte gris coloré soutenu (pas de blanc) ou greige - Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. - Les façades doivent présenter une harmonie d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur. - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu ou gris vert sont conseillées. 	<p><i>Pour abaisser l'aspect d'un bâtiment haut, mettre en valeur les horizontales.</i> <i>Pour donner de l'élan à l'aspect des bâtiments plats, magnifier plutôt les verticales.</i></p>
<p><u>c) Couvertures</u></p> <p>Pour les bâtiments agricoles, la pente de toiture doit être supérieure à 15°, La toiture sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en fibre ciment gris - soit en tôle laquée de teinte schiste, vert foncé ou gris anthracite. <p><u>d) Menuiseries extérieures</u> Elles peuvent être en bois peint ou naturel, métal laqué, ou PVC.</p> <p><u>e) Coloration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, les gris-"ciment" sont prohibés. • Pour les portes, des couleurs soutenues (vert, brun, rouge foncé ...) peuvent être autorisées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. <p>Un nuancier pour les enduits et fermetures est joint au présent document.</p>	<p><i>On peut utiliser des oxydes métalliques, vaporisés, pour teinter des plaques de fibrociment trop uniformément claires.</i></p>

4.3.4 – Clôtures

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.</p> <p><u>Les clôtures seront :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit réalisées par des murs en pierres de taille ou en « galuche » - soit réalisées par des murs pleins et enduits, sur toute hauteur, - soit réalisées par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,80 pour une partie pleine, et surmontés de grilles, - soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie – les thuyas non isolés sont interdits). <p>Les clôtures doivent être de 1,80 m de hauteur maximum.</p> <p>Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.</p>	<p><i>Concernant les murs ruinés, sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La restauration du mur à l'identique</i> • <i>le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants</i> • <i>le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).</i> <p><i>Cette haie peut être doublée d'un grillage vert.</i></p> <p><i>Dans ce cas le grillage sera implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il sera fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.</i></p>

4.3.5 – Espaces Verts – Piscines

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Sont autorisées, dans les conditions ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris clair, blanc cassé ou gris-vert. 	

Le secteur PN correspond aux espaces naturels et agricoles.

4.4.1 - Utilisations du sol autorisées

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions liées à une exploitation agricole, à une distance de 150 m maximum par rapport au bâti existant. - Les extensions limitées des bâtiments existants. - Tous exhaussements et affouillements sont interdits, sauf nécessité technique. 	

4.4.2 – Hauteurs des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. 	

4.4.3 - Aspect des constructions

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p><u>Insertion dans l'environnement:</u> Les constructions neuves et extensions doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins doivent tenir compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.</p> <p><u>Façades :</u> Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les extensions des constructions existantes, des habitations <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre - soit d'enduits d'aspect traditionnel - soit de bardages bois . Pour les grands bâtiments et hangars à usage agricole : <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre - soit d'enduits d'aspect traditionnel - soit de bardages bois - soit de bardages métalliques . Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. - Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur. - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu ou gris vert sont conseillées. 	

<p><u>Couvertures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures des constructions doivent être en ardoise ou tuile plate, ou tuile creuse. - Pour des constructions agricoles, des matériaux à ondulation large (8 à 10 cm) et de couleur schiste ou vert foncé peuvent être autorisés. - Les bâtiments agricoles doivent avoir une pente de toiture supérieure à 15°. <p><u>Menuiseries extérieures</u></p> <p>Elles doivent être en bois peint ou naturel, ou métal laqué, ou PVC plutôt de teinte beige.</p>	
---	--

4.4.4. - Clôtures

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - piquets de bois, fil de fer, - haies bocagères. <p>Les murs et les murets doivent être en tuffeau ou moellons de pays et respecter le réseau des routes et chemins ainsi que le parcellaire agricole. Ils doivent être édifiés en limite de propriété à une hauteur de 2,00 m maximum.</p>	

4.4.5 - Plantations

REGLEMENT	RECOMMANDATIONS
<p>Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.</p> <p>L'entretien et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement viaire doivent être assurés.</p>	

COMMUNE DE FAYE-LA-VINEUSE

NUANCIER

Les menuiseries :

- Les fenêtres :



- Les volets et les portes de garages :



Ce nuancier constitue une base de référence ; des nuances peuvent être autorisées.

- Les portes d'entrées :



Ce nuancier constitue une base de référence ; des nuances peuvent être autorisées.

- La serrurerie :

