



MAIRIE DE VALLERES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

Portant sur

- l'ouverture d'une zone 2AU du secteur les plaines
  - l'évolution du règlement écrit
- l'ajout de bâtiments pouvant changer de destination

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## Liste des pièces du dossier d'enquête publique

### A / Note de présentation

### B / Pièces administratives

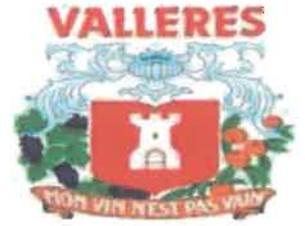
- Délibération du 21/12/2021
- Décision désignation commissaire enquêteur du 02/06/2023
- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Avis presse
- La décision de la MRAe n°2023-4113 du 17/05/2023 d'exonérer d'évaluation environnementale la modification n°1
- Avis des PPA



Commune de

**VALLERES**

Modification n°1 du PLU



Pièce n°1 :  
Présentation du projet,  
justification de son  
intérêt général

Fait à Vallères,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE :** *(à compléter lors de l'approbation)*

Dossier 22043776

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>5</b>
1.1 Objectif de la modification n°1 du PLU de Vallères.....	6
1.2 Justification du choix de la procédure.....	7
<b>CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR « LES PLAINES »</b> .....	<b>9</b>
2.1 La justification de l'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines » .....	10
2.1.1 Justification du besoin en logements .....	10
2.1.2 La justification du besoin foncier .....	17
2.1.3 La présentation du projet lié à l'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines » .....	31
2.2 L'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines » et les modifications du PLU impliquées .....	40
2.2.1 La modification du règlement graphique et ses prescriptions .....	40
2.2.2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	42
2.2.3 La modification du règlement écrit de la zone 1AU .....	46
<b>CHAPITRE 3. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : LES OBJETS SECONDAIRES</b> .....	<b>51</b>
3.1 L'évolution du règlement écrit .....	52
3.1.1 Le règlement écrit.....	52
3.1.2 Le règlement graphique.....	76
<b>CHAPITRE 4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1</b> .....	<b>82</b>
4.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement.....	83
4.2 L'impact environnemental et sociétal de l'ouverture de la zone 2AU .....	83
4.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants .....	83
4.2.2 Les risques.....	85
4.2.3 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers .....	86
4.2.4 Sur le paysage et l'urbanisation.....	87
4.3 Sur les ressources, équipements et réseaux .....	87
4.3.1 L'assainissement de la zone 2AU « Les Plaines ».....	87
4.3.2 La gestion des eaux pluviales du secteur 2AU « Les Plaines ».....	89
4.3.3 La gestion des flux routiers .....	89
4.3.4 L'impact du développement du secteur 2AU « Les Plaines » sur les équipements collectifs de la commune. ....	89

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Figure 1.</b>	Localisation du secteur 2AU « Les Plaines » .....	6
<b>Figure 2.</b>	Evolution démographique de la commune de Vallères entre 1968 et 2019 .....	10
<b>Figure 3.</b>	Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Vallères entre 1968 et 2019 ....	10
<b>Figure 4.</b>	Variation annuelle de la population de Vallères entre 1968 et 2018.....	11
<b>Figure 5.</b>	Analyse du taux de natalité de la commune de Vallères entre 1968 et 2018 .....	12
<b>Figure 6.</b>	Evolution du nombre de ménages sur la commune de Vallères entre 1960 et 2020 .....	13
<b>Figure 7.</b>	Evolution des ménages et de la population de Vallères entre 1960 et 2020 .....	13
<b>Figure 8.</b>	Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à Vallères .....	14
<b>Figure 9.</b>	Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2019.....	15
<b>Figure 10.</b>	Evolution du logement à Vallères entre 1968 et 2019 .....	15
<b>Figure 11.</b>	Suivi des autorisations d'urbanisme de la commune de Vallères entre 2016 et 2021 .....	16
<b>Figure 12.</b>	Evolution des effectifs scolaires de Vallères entre 2011 et 2020 .....	17
<b>Figure 13.</b>	Extrait du PADD du PLU en vigueur de Vallères.....	18
<b>Figure 14.</b>	Extrait du PADD du PLU en vigueur .....	19
<b>Figure 15.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – localisation des sites à urbaniser .....	20
<b>Figure 16.</b>	Localisation du secteur 1AU de la Corderie .....	21
<b>Figure 17.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de l'Eglise.....	22
<b>Figure 18.</b>	Extrait de l'OAP du PLU en vigueur concernant le secteur de l'Eglise.....	23
<b>Figure 19.</b>	Extrait du permis de construire concernant l'aménagement du Sud du secteur de l'Eglise.....	24
<b>Figure 20.</b>	Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et la définition de la partie actuellement urbanisée .....	25
<b>Figure 21.</b>	Carte de l'analyse de densification du centre bourg de Vallères .....	28
<b>Figure 22.</b>	Carte de l'analyse de densification du secteur Giberdière – Baubinière.....	29
<b>Figure 23.</b>	Carte de l'analyse de densification du secteur Le Hay .....	30
<b>Figure 24.</b>	Localisation de secteur « Les Plaines » .....	31
<b>Figure 25.</b>	Analyse du site « Les Plaines » - extrait de la l'OAP de la modification du n°1 du PLU .....	33
<b>Figure 26.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur.....	36
<b>Figure 27.</b>	Extrait de l'OAP secteur « Les Plaines » du PLU en vigueur.....	37
<b>Figure 28.</b>	Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur.....	38
<b>Figure 29.</b>	Mise en évidence du lien du site « Les Plaines » avec le centre bourg, les commerces, équipements et loisirs.....	39
<b>Figure 30.</b>	Illustration d'hypothèse d'aménagement du secteur « Les Plaines » .....	40
<b>Figure 31.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant modification .....	41
<b>Figure 32.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU après la modification n°1 du PLU de Vallères .....	42
<b>Figure 33.</b>	Extrait de l'OAP générée par la modification n°1 du PLU de Vallères .....	45

<b>Figure 34.</b>	Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur.....	76
<b>Figure 35.</b>	Localisation des secteurs concernés par la mise à jour de l’inventaire des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination sous conditions .....	77
<b>Figure 36.</b>	Extrait de l’évaluation environnementale du PLU approuvé en 2016.....	84
<b>Figure 37.</b>	Localisation de la zone 2AU par rapport à la zone Natura 2000 .....	84
<b>Figure 38.</b>	Localisation du risque inondation sur la commune de Vallères .....	85
<b>Figure 39.</b>	Localisation du risque de retrait et gonflement des sols argileux sur la commune de Vallères	86
<b>Figure 40.</b>	Extrait du rapport annuel sur le système d’assainissement de Lignièrès-de-Touraine – Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre.....	88
<b>Figure 41.</b>	Extrait du rapport annuel sur le système d’assainissement de Lignièrès-de-Touraine – Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre.....	88

# CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

## 1.1 Objectif de la modification n°1 du PLU de Vallères

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vallères a été approuvé le 29 novembre 2016.

Depuis il n'a connu aucune évolution.

La présente modification n°1 a pour **objet principal l'ouverture d'une zone 2AU du secteur « Les Plaines »**, et deux objets secondaires :

- L'évolution du règlement écrit, afin d'y apporter de la clarté et faciliter l'instruction,
- L'ajout de quelques bâtiments pouvant changer de destination omis lors de la révision générale du PLU.

La procédure de modification de droit commun permet de faire évoluer le PLU en tenant compte de ces différents objets.

L'objet principal de cette modification porte sur la seule zone 2AU du PLU en vigueur, située au Sud du bourg.



**Figure 1.** Localisation du secteur 2AU « Les Plaines »

## 1.2 Justification du choix de la procédure

### Objet de la procédure

Le projet communal porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, la modification du règlement, et de l'inventaire du patrimoine bâti pouvant changer de destination. Ces évolutions répondent donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-36 et L153-41.

### Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		<p><i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD)</i></p> <p><i>Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N</i></p> <p><i>La zone 2AU a été créée le 3 mars 2020 et est donc de moins de 9 ans.</i></p> <p><i>Les évolutions ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.</i></p>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		<p><i>Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N, ne réduisent pas une protection, ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC et n'induit pas de graves risques ou nuisances.</i></p>
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L.153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de <b>modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation</b> ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	<p><i>Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la <b>modification du règlement.</b></i></p>
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - <b>De majorer les droits à construire de plus de 20 %</b> - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	<p><i>La modification du PLU Vallères porte essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun. Les objets secondaires peuvent aussi être intégrés à cette procédure.</i></p>

L153-45  
(Modification  
simplifiée)

En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend trois objets (listés ci-après). Elle apparaît à la lecture de chaque point compatible avec le PADD :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des « Plaines » afin de permettre le développement de la commune. Ce secteur est inscrit dans la stratégie de développement à long terme de la commune de Vallères écrite dans le cadre de sa révision générale approuvée en 2016. Il s'inscrit comme site de développement à long terme dans le PADD.
- La réécriture de certaines règles du règlement graphique afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets. Les modifications portent sur :
  - Les conditions d'implantation des constructions ;
  - Les emprises au sol : lever les restrictions pouvant exister en zone U afin de favoriser la densification et l'optimisation du foncier ;
  - Clarifier les règles d'aspect extérieur des constructions,
  - Préciser la méthode de calcul de la hauteur,
  - Revoir à la marge les règles de stationnement
- La mise à jour de l'inventaire des bâtiments au sein des zones A et N pouvant changer de destination sous-conditions, et en respect de la philosophie du PLU approuvé en 2016.

Ainsi aucun de ces objets n'est en contradiction avec le PADD. De ce fait **il n'est pas nécessaire de faire évoluer le PADD.**

## **CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR « LES PLAINES »**

## 2.1 La justification de l'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines »

### 2.1.1 Justification du besoin en logements

#### 2.1.1.1 Une croissance démographique qui s'accroît depuis 2014, une croissance légèrement sous-estimée dans le cadre de la révision générale du PLU

La commune de Vallères connaît une augmentation de sa croissance démographique depuis 2014. En effet, elle démontre un réel dynamisme qui n'a pas été pris en compte lors de la révision générale du PLU approuvée en 2016.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018	2019
Vallères	591	560	624	699	779	1053	1150	1279	1299
CC Touraine Vallée de l'Indre	26758	30340	34745	38716	41344	46293	49733	52983	53437
Indre-et-Loire	429462	479956	507488	530872	555591	587229	602190	607760	610079

Figure 2. Evolution démographique de la commune de Vallères entre 1968 et 2019

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	1,6	1,4	1,2	3,4	1,8	2,1
due au solde naturel en %	0,5	0,0	0,4	0,7	0,7	1,0	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,3	1,5	1,0	0,5	2,7	0,8	1,3
Taux de natalité (‰)	18,9	8,7	13,7	12,4	13,9	15,2	11,6
Taux de mortalité (‰)	13,4	8,2	9,3	5,7	6,8	4,9	4,4

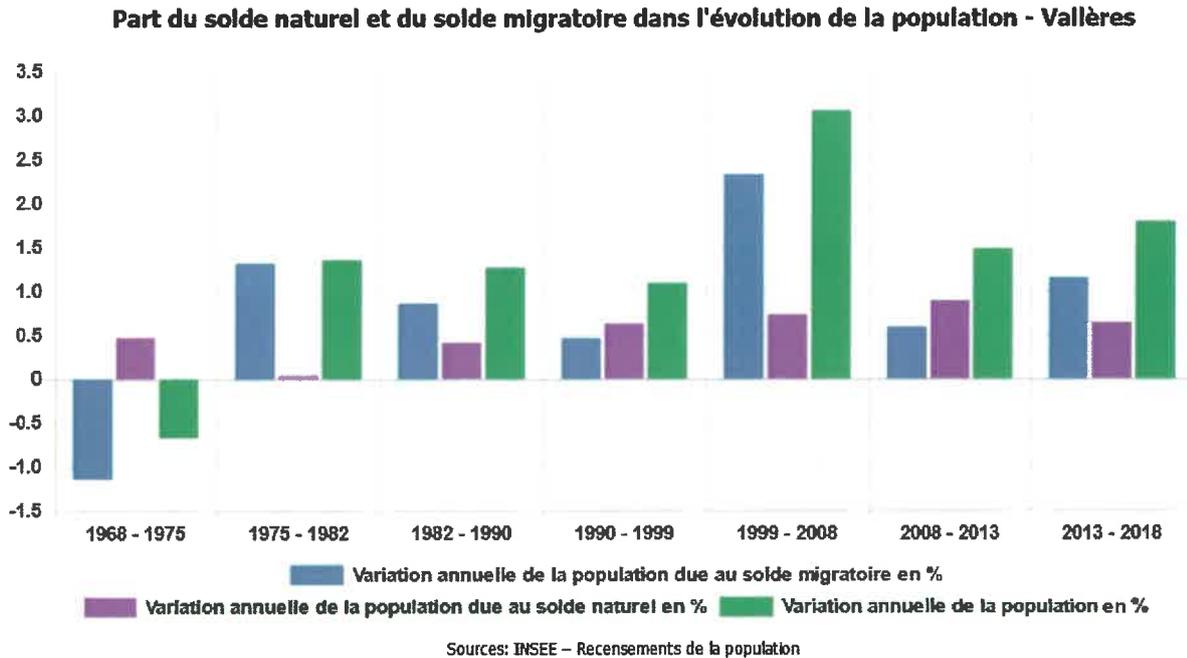
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Figure 3. Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Vallères entre 1968 et 2019

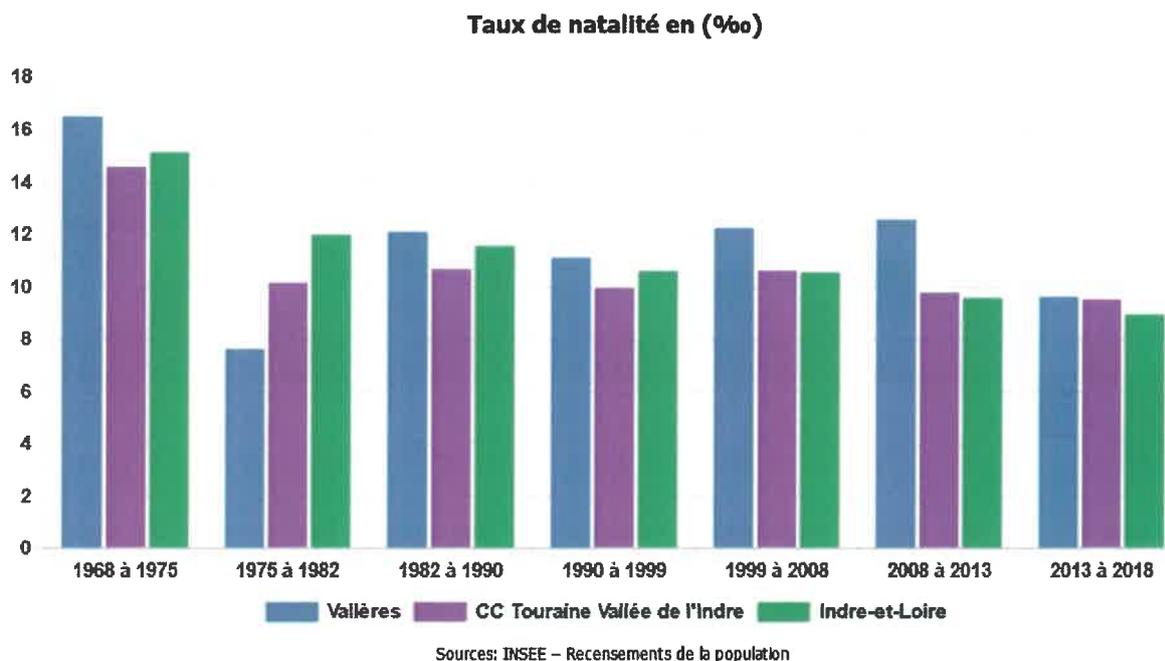
Alors que la commune connaît des variations annuelles moyennes de la population généralement inférieures à 2% depuis 1968, cette variation annuelle s'est amplifiée entre 2013 et 2019, passant au-delà de 2%.

Cette variation annuelle est essentiellement due au solde migratoire que constate la commune, permettant d'affirmer le caractère attractif de la commune.



**Figure 4.** Variation annuelle de la population de Vallères entre 1968 et 2018

Cette croissance démographique, légèrement plus importante que celle estimée, reste cohérente avec la stratégie de développement adoptée dans le cadre de la révision générale du PLU. La commune a continué son développement démographique depuis 2016, en adéquation avec les équipements existants sur la commune. En conséquence, la commune porte actuellement un projet de restructuration du pôle scolaire vieillissant en réponse à son projet de développement à long terme.



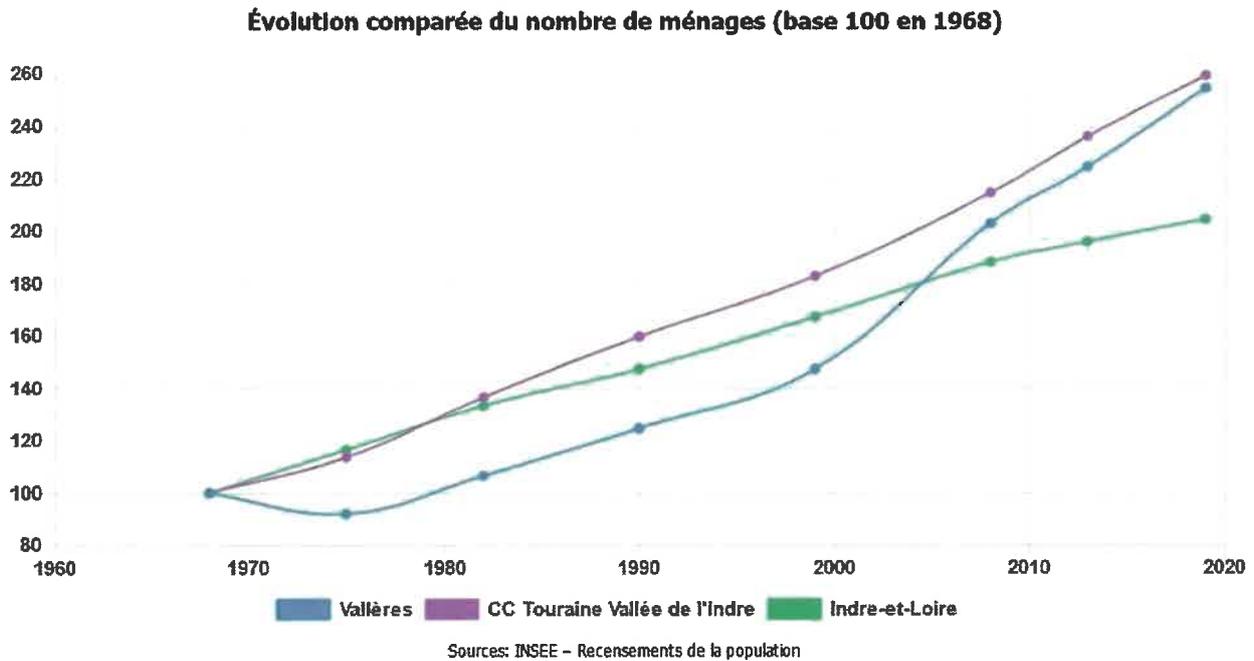
**Figure 5.** Analyse du taux de natalité de la commune de Vallères entre 1968 et 2018

En parallèle de l'évolution du taux migratoire et donc l'installation de nouveaux habitants sur la commune de Vallères, le taux de natalité de la commune de Vallères reste positif et surtout supérieur aux territoires de référence que sont la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre et le Département d'Indre-et-Loire, ce qui témoigne de la dynamique communale, mais aussi de la stabilisation des populations arrivant sur le territoire. Néanmoins ce taux de natalité laisse présager sur le long terme une accélération du phénomène national de desserrement des ménages.

La croissance démographique de la commune s'est poursuivie entre 2019 et 2023 aux vues de recensement suivants :

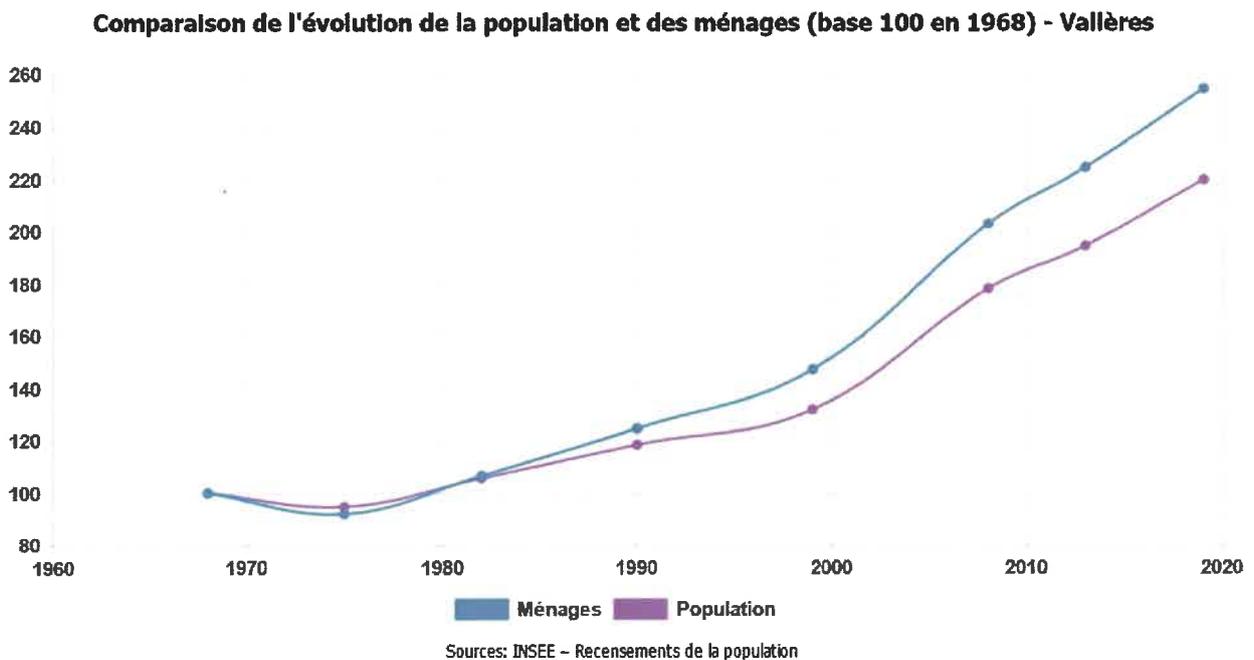
- 01/01/2021: 1298 habitants
- 01/01/2022:1319 habitants
- 01/01/2023:1338 habitants

### 2.1.1.2 Un phénomène de desserrement des ménages sous-estimé dans le cadre de la révision générale du PLU



**Figure 6.** Evolution du nombre de ménages sur la commune de Vallères entre 1960 et 2020

En effet, depuis les années 1970, le nombre de ménages augmente sur la commune traduisant et de façon indépendante de l'augmentation de la population, ce qui traduit réellement le desserrement des ménages.

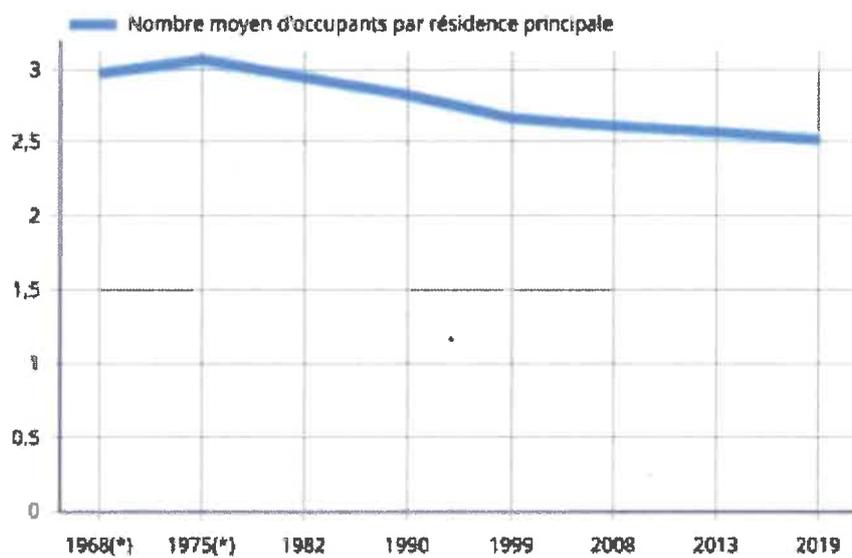


**Figure 7.** Evolution des ménages et de la population de Vallères entre 1960 et 2020

Le nombre de ménages évoluant de façon plus importante que la croissance démographique permet d'affirmer que le desserrement des ménages a été sous-estimé dans le projet de développement de la commune adopté dans le cadre de la révision générale du PLU. Le desserrement des ménages nécessite une production de logements supérieure à celle qui était programmée, afin de répondre aux différents besoins et parcours de vie de la population, aux risques d'une décroissance.

#### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

##### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



\*1) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

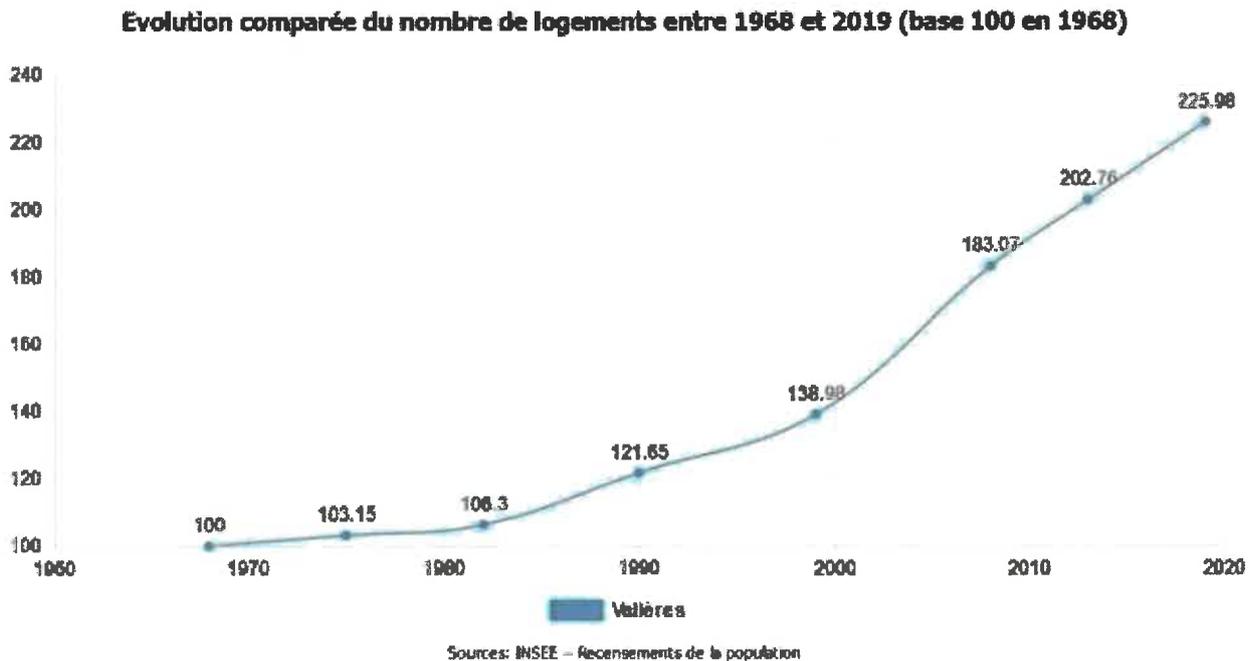
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets,

**Figure 8.** Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à Vallères

Ainsi le nombre de personnes par ménage décroît depuis 1975, et il faut compter en 2019, 2,5 personnes par ménages, contre 2,6 dans les années 2000.

#### 2.1.1.3 Un nombre de logement qui croit plus vite que le projet encadré par le PLU

Depuis les années 2000, la production de nouveaux logements sur la commune de Vallères a augmenté.



**Figure 9.** Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2019

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>270</b>	<b>309</b>	<b>353</b>	<b>465</b>	<b>515</b>	<b>574</b>
Résidences principales	199	183	212	248	293	404	447	507
Résidences secondaires et logements occasionnels	28	53	37	42	44	33	29	22
Logements vacants	27	26	21	19	16	28	38	45

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

**Figure 10.** Evolution du logement à Vallères entre 1968 et 2019

En 20 ans, la commune a presque doublé son nombre de logements, passant de 353 logements en 1999 à 574 logements en 2019, ce qui représente sur cette même période une production d'environ 10 à 11 nouveaux logements par an. Pour rappel, le PLU approuvé en 2016 programait la construction de 8 nouveaux logements par an. Cette programmation n'est donc pas suffisante pour répondre à l'attractivité de la commune, située à quelques minutes de Tours et d'Azay-le-Rideau. Le nombre de logements vacants représentent 7% sur le territoire communal et ce dernier est stable sur les dernières années.

L'analyse des autorisations d'urbanisme vient confirmer cette analyse.

année	zone périphérique (AH, A)	zone urbaine
2016	1	6 dont 1 changement de destination (garage en habitation)
2017	0	1
2018	1 dont 1 changement de destination (garage en hab)	19 dont 1 changement de destination (bureaux en hab)
2019	1	3
2020	3	7 dont 2 changements de destination (bureaux en hab)
2021	0	13
<b>Total</b>	<b>6 dont un changement de destination</b>	<b>49 dont 4 changements de destination</b>

Figure 11. Suivi des autorisations d'urbanisme de la commune de Vallères entre 2016 et 2021

Cette analyse permet d'affirmer :

- que la demande est essentiellement concentrée en zone urbaine répondant à une demande spécifique et une cohérence urbaine: proximité des commerces, services et équipements, disposition des réseaux existants, morphologie urbaine ...
- une moyenne de production de logement de l'ordre de 10 nouveaux logements par an entre 2016 et 2021 – une moyenne effective légèrement supérieure aux objectifs du PADD du PLU approuvé en 2016 ;
- un patrimoine existant peu attractif comme le démontre le nombre de changement de destination, permettant de s'interroger sur le devenir du patrimoine bâti et son optimisation, mais aussi sur les formes d'habitat recherchées.

#### 2.1.1.4 Un projet de restructuration du pôle d'équipements scolaires

Les effectifs scolaires de la commune observent une tendance à la hausse tout en restant maîtrisés.

	Ecole			Total des enfants scolarisés
	Maternelle	Elementaire	Sous total	
2011-2012	46	92	138	138
2012-2013	43	85	128	128
2013-2014	45	76	121	121
2014-2015	55	79	134	134
2015-2016	72	75	147	147

2016-2017	67	83	150	150
2017-2018	67	82	149	149
2018-2019	56	90	146	146
2019-2020	58	93	151	151

Figure 12. Evolution des effectifs scolaires de Vallères entre 2011 et 2020

Néanmoins, considérant cette évolution, et la demande en production de logements, les élus de la commune de Vallères souhaitent porter un projet de restructuration et d'agrandissement des équipements scolaires en lien avec leur projet d'ouverture de la zone 2 AU « Les Plaines ». Ainsi les élus souhaitent se diriger vers un projet abouti de développement de la commune, en adéquation avec ses équipements.

Pour l'heure, le projet d'extension et de restructuration des équipements scolaires est en stand-by en raison de la crise économique qui s'installe et de la hausse des taux d'intérêt. Une réflexion est en cours quant à la possibilité du portage en régie de l'aménagement du secteur des Plaines afin de financer en partie l'évolution de cet équipement public.

## 2.1.2 La justification du besoin foncier

### 2.1.2.1 Le projet de développement du PLU approuvé en 2016

Lors de la révision générale du PLU de Vallères en 2016, les élus se sont orientés vers un projet de développement démographique de la commune tout en préservant le cadre de vie et les ressources naturelles. Ainsi se projet met en avant un objectif modéré d'accroissement de la population, se traduisant par des objectifs de production de logements.

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT

### 11 Poursuivre le développement démographique en préservant le cadre de vie et les ressources naturelles

- Un objectif modéré d'accroissement de la population : atteindre 1 363 habitants d'ici à 2024

L'attractivité résidentielle ne se dément pas sur la commune depuis maintenant le milieu des années 1975 et la fin de l'exode rural. Accessible et orientée vers l'agglomération tourangelaise, le territoire de Vallères bénéficie du régime élevé du desserrement résidentiel : c'est-à-dire de l'évasion des ménages vers la périphérie des pôles urbains. Le cadre de vie, le coût des terrains, la facilité d'accéder à la propriété sont quelques-uns des atouts qui émergent du diagnostic. Toutefois, la collectivité face à l'embellie rencontrée lors de la période 1999/2009 (+3,4%), souhaite ralentir son développement urbain dans l'objectif de le maîtriser davantage. Dans cette démarche, la commune retient le scénario de baisse de la croissance à +1,5% annuel, soit l'équivalent du rythme démographique sur la période 1982/1990.

Sur la base d'une poursuite de la décohabitation, à 2,55 personnes par résidence principale, ce sont 107 ménages (soit une population supplémentaire évaluée à 273 individus) que la collectivité devra prévoir d'accueillir dans son projet d'urbanisme à horizon 2024.

	Population en 2009	Population estimée en 2024	Augmentation globale de population	Taille moyenne des ménages estimées	Desserrement (D) estimé en 2009	Total des nouveaux ménages	Nombre de nouvelles constructions par an
Scénario baisse de la croissance à 1,5%	1091	1364	273	2,55	9	107	8

- Un scénario démographique qui nécessite la production de 63 logements supplémentaires

Attirer 107 ménages d'ici 2024 nécessite la construction de 116 nouveaux logements dont 9 pour le maintien de la population en place, soit près de 8 logements par an. Toutefois, 2 éléments importants sont à prendre en compte, dès à présent :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au sud de la rue de la Bufoterie (lotissement Neuraye) : 27 logements doivent être commercialisés
- La prise en compte du potentiel bâti existant, c'est-à-dire la vacance. Quoique faible sur la commune, ce qui permet par ailleurs d'apprécier le dynamisme du marché immobilier local, la collectivité a décidé de se fixer un objectif de réinsertion de 6 logements actuellement vacants sur la période 2014/2024.

Figure 13. Extrait du PADD du PLU en vigueur de Vallères

L'accueil d'une population nouvelle et le développement des nouveaux logements se voit spatialisé dans ce PADD avec en priorité une optimisation de l'existant et la densification du tissu urbain existant. Puis, dans un second temps, afin de répondre aux objectifs de développement de la commune, les élus ont définis un secteur d'extension urbaine à long terme, le secteur 2AU Les Plaines. Ce développement est en accord avec les principes de la Loi Climat et Résilience qui s'applique actuellement au projet de développement des communes.

- Promouvoir la densification et le renouvellement du tissu urbain comme priorité majeure du projet de demain : le bourg, « cœur du village »

Le territoire de Vallères est caractérisé par une certaine dispersion des secteurs d'habitat : vallée du Cher, hameaux « La Baubinière » et « La Gibardièrre », vallée du Vau. Le projet d'urbanisme retient à présent le bourg, comme l'unique entité urbaine susceptible de recevoir une nouvelle urbanisation dans les années à venir. Centré géographiquement, le bourg est considéré comme une centralité urbaine et renferme les principaux facteurs de l'épanouissement résidentiel : commerces, services, administration, équipements publics. Par ailleurs, il est considéré que l'effort de construction sur le bourg permettra une optimisation des investissements déjà consentis pour la mise en capacité des réseaux techniques (eau potable, voirie, assainissement, numérique, etc.).

La collectivité décide malgré tout, de combler les derniers espaces « vides » sur les hameaux « La Baubinière » et « La Gibardièrre », qui ont connu une urbanisation diffuse assez importante et peu organisée. Les terrains retenus seront inclus à l'intérieur du périmètre bâti existant (pas d'extension) et ne devront pas porter préjudice au fonctionnement des exploitations agricoles existantes. Le droit à construire sera résiduel, et constitue la seule « dérogation » au principe de recentrage de l'effort de construction sur le bourg.

La densification du secteur « Fouchault » est également souhaitée, sur un périmètre limité au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans la mesure où il n'existe pas de cohabitation rapprochée avec un site d'exploitation agricole en activité.

L'objectif final consiste à réduire l'empreinte foncière du développement urbain, en préservant au maximum les milieux naturels et la ressource agricole. L'étalement urbain est sinon interdit, fortement circonscrit sur le bourg. Les secteurs à urbaniser, lorsqu'ils ne sont pas retenus en densification, sont obligatoirement connectés au tissu urbain existant, dans un souci de cohérence et d'organisation urbaine.

- Épaissir le tissu urbain au sud du bourg, dans un souci de cohésion urbaine

La collectivité souhaite réaliser une opération d'aménagement mixte sur un secteur agricole aujourd'hui partiellement encadré par des fronts bâtis. Cette démarche s'inscrit dans un projet à long terme, qui vise à « recoudre » le tissu urbain, assez lâche et peu structuré, lorsque l'on arrive par la route d'Azay-le-Rideau, et profiter d'un gîte déjà aménagé. Cela permet d'envisager un rééquilibrage du bourg, avec un renforcement de la densité urbaine autour de l'école publique, des commerces et de la mairie. La visibilité commerciale est intéressante le long de la RD n°29, ce qui laisse présager la possibilité d'une opération mixte, pour les commerces, services...



Zone 2 AU Les Plaines

Figure 14. Extrait du PADD du PLU en vigueur

Ainsi, afin de répondre à son projet de développement, les élus ont définis deux secteurs 1AU, à urbaniser à court terme, et un secteur 2AU, à urbaniser à long terme.



**Figure 15.** Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – localisation des sites à urbaniser

### 2.1.2.2 L'état des lieux des opérations projetées

#### ▪ Le secteur 1AU de la Corderie

Ce secteur d'une superficie d'un peu plus de 1 ha est totalement aménagé. Il s'agit d'un lotissement accueillant 18 nouveaux logements, soit une densité de l'ordre de 18 logements par hectare. Ce lotissement, inscrit en zone 1AU mais répondant plutôt à une politique de densification de l'existant, dispose d'une très bonne situation géographique, proche du centre bourg et des équipements et services. Aujourd'hui ce dernier ne propose plus de terrain constructible.

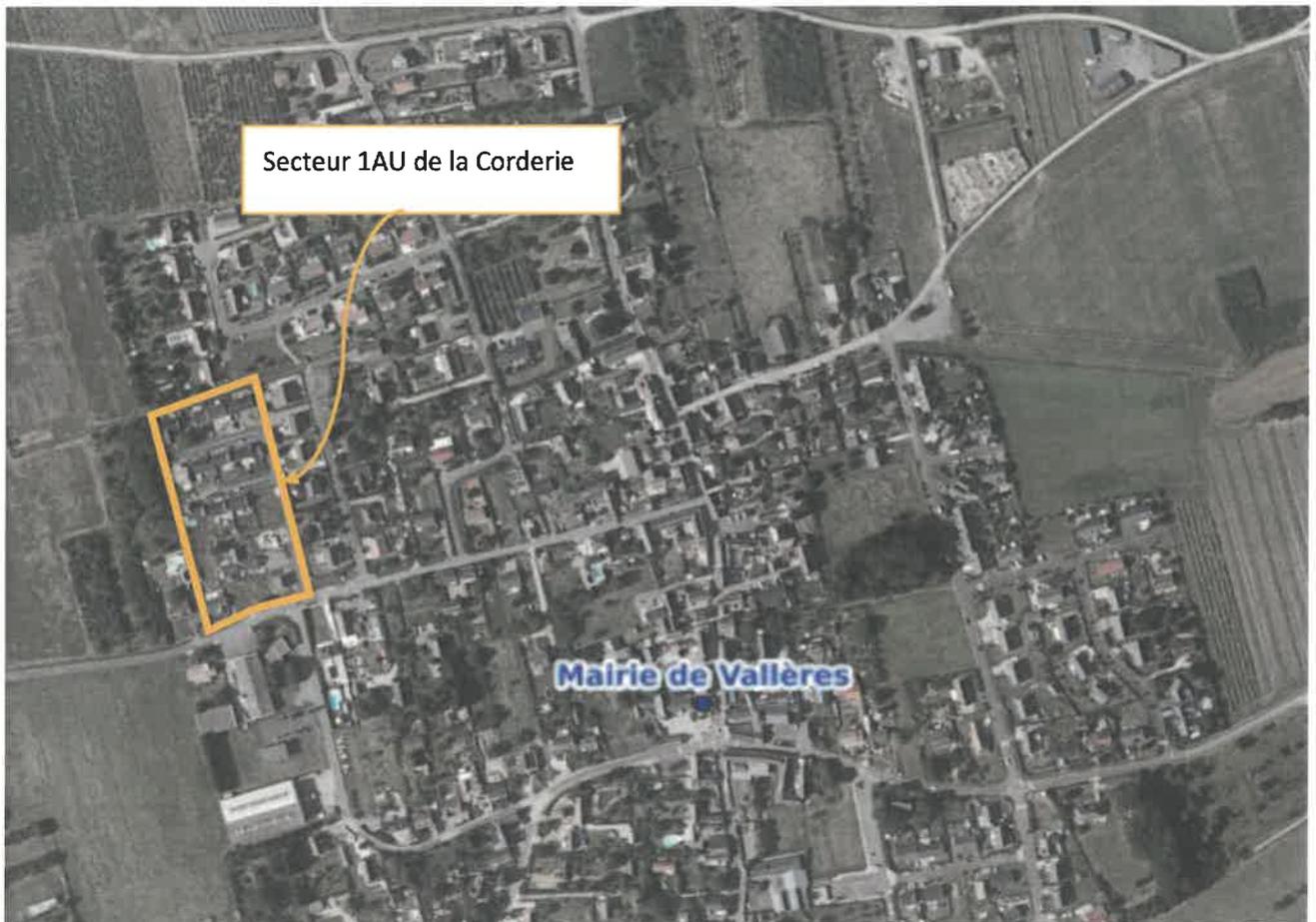


Figure 16. Localisation du secteur 1AU de la Corderie

#### ▪ Le secteur 1AU de l'Eglise

Le secteur 1AU de l'Eglise répond à des objectifs de densification du tissu urbain existant. Il est divisé en deux secteurs, un secteur Nord et un secteur Sud, séparés par un secteur UBj.

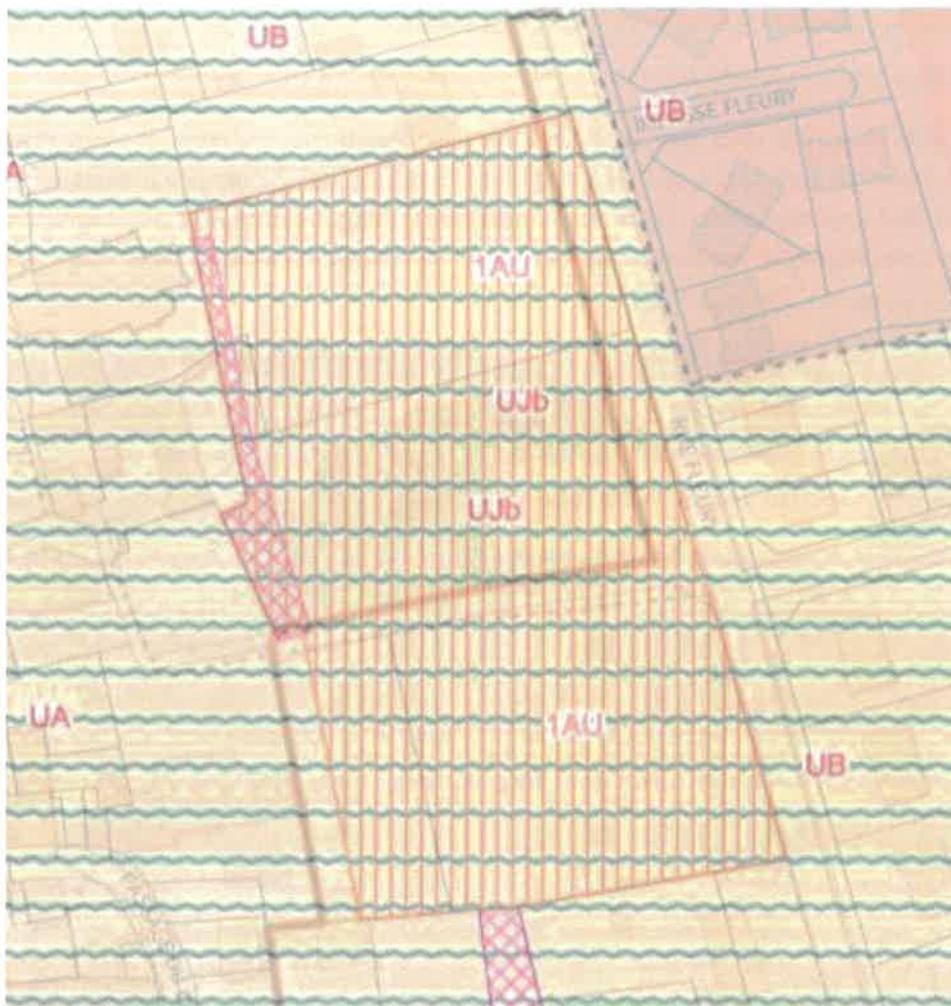


Figure 17. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de l'Eglise

Le secteur UJb correspond à une zone urbaine de jardin. Il a pour vocation de préserver la trame verte urbaine, ici constituée d'un boisement. Au sein de cette zone UJb, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Seules les constructions légères annexes à l'habitat, ou les aménagements légers sont autorisés.

#### Zone UJ : zone urbaine de jardin

La zone UJ délimite les secteurs jardinés situés à l'arrière des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés dédiés au maintien **du verdissement de la commune** et sur lesquels il n'apparaît pas opportun d'urbaniser dans un avenir proche soit parce que ces secteurs ont un usage pour les habitants (jardins potagers) et participe au cadre de vie, soit parce qu'il s'agit d'espaces en deuxième niveau ou l'accès et la desserte en réseau paraît complexe et où l'urbanisation aurait un impact fort sur le paysage habité. La zone UJ comprend un sous-secteur UJb qui recouvre l'espace boisé situé près de l'église à proximité directe du bourg.

Ces secteurs marquent en quelque sorte la trame verte urbaine du bourg. Le principal enjeu lié à ces espaces est celui de la préservation des ambiances jardinées et de ces poumons verts intramurs. Le secteur du bois à proximité de l'église est compris au sein d'un périmètre OAP. La prescription de mise en valeur de cet espace lors d'une opération d'aménagement d'ensemble devrait permettre là encore de renforcer la trame verte urbaine.

Sur ces zones, le règlement autorise uniquement les constructions légères de **type** : abris de jardins, serres, mobiliers urbains. Le règlement de la zone UJb permet ensuite de maintenir le caractère boisé de la zone mais de l'aménager **et de** le mettre en valeur en tant qu'espace commun à l'opération d'habitat qui pourra être projeté à proximité.

L'aménagement de ce secteur s'avère compliqué notamment en raison d'une gestion foncière difficile sur le secteur Nord. Le propriétaire ne souhaitant pas vendre ces terrains, aucun projet ne peut être proposé. Ainsi les élus, souhaitant répondre au projet de développement inscrit dans le cadre de la révision générale du PLU ont souhaité permettre l'évolution du site en inversant les objectifs. Ainsi, alors que le secteur Sud était voué

à accueillir un équipement collectif et des logements, alors que le secteur nord était entièrement voué à accueillir un programme de logements. Au regard de la dureté foncière du secteur Nord, les élus ont donné suite à un programme de logements sur le secteur Sud, laissant la possibilité d'un programme mixte avec éventuellement un équipement sur le secteur Nord. Outre la dureté foncière du secteur Nord, ce dernier présente des enjeux patrimoniaux importants offrant notamment des cônes de visibilité sur l'Eglise.

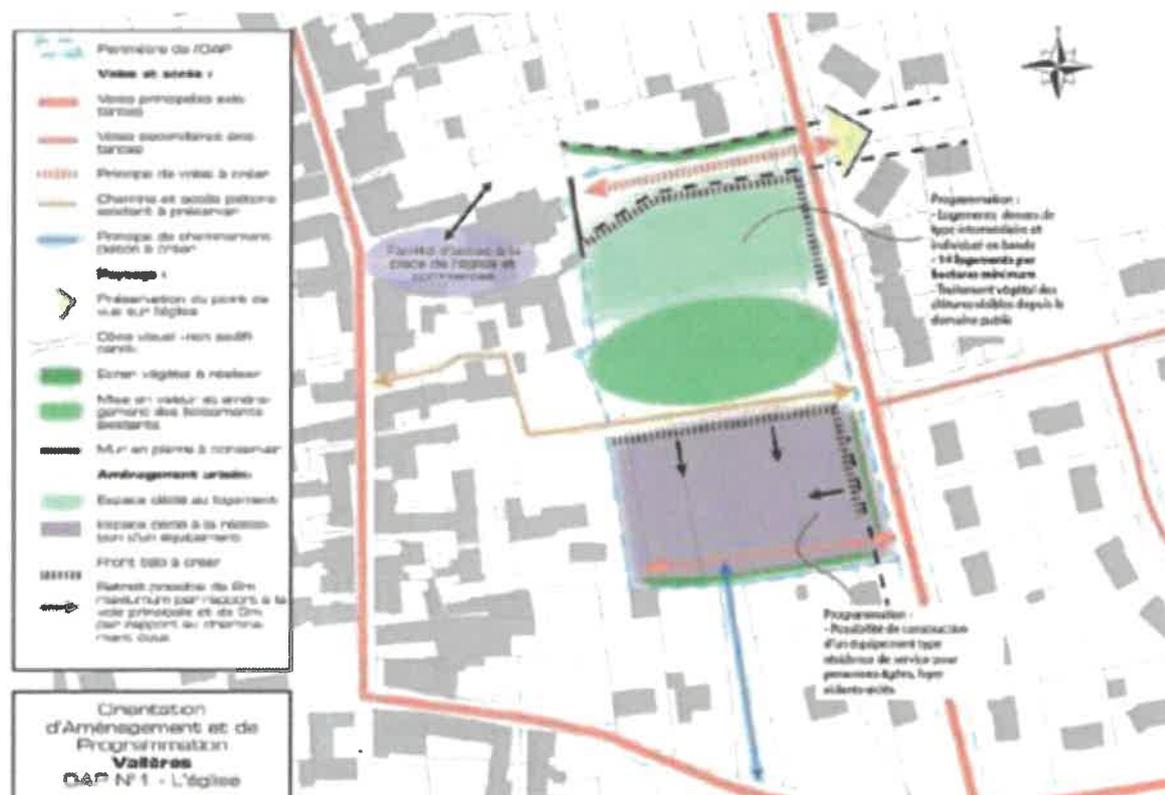


Figure 18. Extrait de l'OAP du PLU en vigueur concernant le secteur de l'Eglise

Ainsi, un permis d'aménager a été accordé, en février 2022, sur le secteur Sud pour accueillir une nouvelle opération vouée à l'habitat.

# 9 maisons individuelles mitoyennes

Rue Fleury - 37190 VALLÈRES



maître d'ouvrage:  
**Touraine Travaux Immobiliers**  
 16, Impasse du Placier  
 37300 JOUE-LES-TOURS  
**SARL TOURAINE TRAVAUX IMMOBILIERS**  
 16 Impasse du Placier  
 37300 JOUE-LES-TOURS  
 Tél : 02 47 67 83 11 / Fax : 09 83 48 83 48  
 Mail : t@t300@gmail.fr  
 Capital : 7 620 € - RCS JOUE-LES-TOURS 81044 074 912  
 TVA : FR 84 256 074 912



## Permis de construire

07 avril 2021

Figure 19. Extrait du permis de construire concernant l'aménagement du Sud du secteur de l'Eglise



Au regard des derniers aménagements, et de la dureté foncière persistante sur le secteur Nord du site de l’Eglise, la commune ne dispose plus de secteur d’aménagement à proposer pour mener à bien son projet de développement. C’est pourquoi les élus souhaitent aujourd’hui, en accord avec le PADD, permettre l’ouverture du secteur 2AU « Les plaines »

### 2.1.2.3 L’étude de densification urbaine

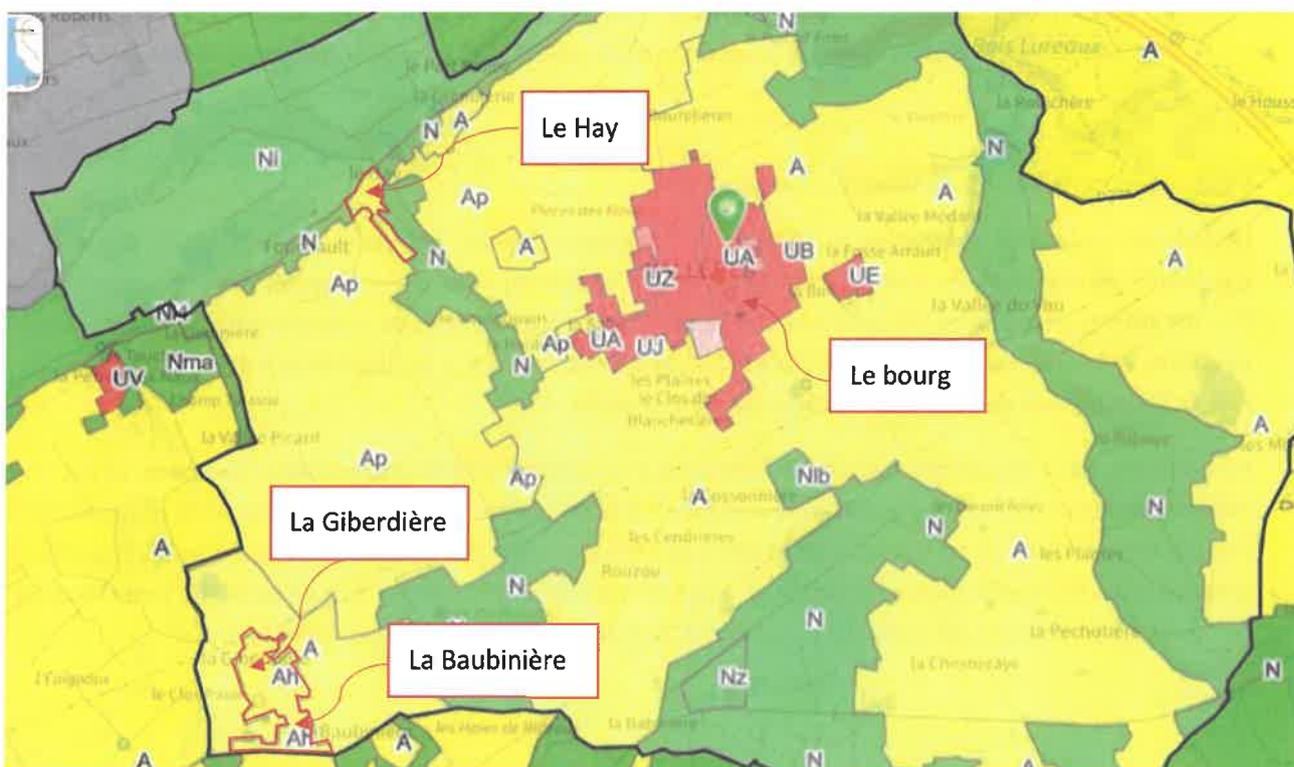
Selon l’article R.151-1 du Code de l’Urbanisme, le rapport de présentation « analyse (...) les **capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des **autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** ».

- **La délimitation la partie actuellement urbanisée**

Dans cette optique, la première étape a été de définir la Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

La définition de la partie actuellement urbanisée (PAU) s’appuie la distance entre deux constructions : elle ne doit pas dépasser 75 mètres. Si cette distance inclue une limite physique (ex : cours d’eau, RD...), elle est minorée à 35 mètres.

En cohérence avec le PLU en vigueur, la PAU comprend le bourg de Vallères ainsi que les trois hameaux constructibles du territoire, le Hay, la Baubinière, et la Giberdière.



**Figure 20.** Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et la définition de la partie actuellement urbanisée

### ▪ L'analyse des terrains

Au sein de la PAU, sur la partie à vocation d'habitat, on relève plusieurs les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir de l'habitat. Au vu de la pression foncière sur le territoire, on estime que seuls 30% des terrains seront construits.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire communal, une rétention foncière de 70 % est appliquée sur ces espaces.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Sur la commune, une rétention foncière de 70 % est appliquée sur ces espaces.
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau ci-dessous (risque, enjeu hydrologique...)
- **Terrain mobilisable à vocation économique** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir des activités économiques.

### ▪ Résultats de l'étude pour le volet habitat

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier par secteur identifié. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. A l'exception des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-après.

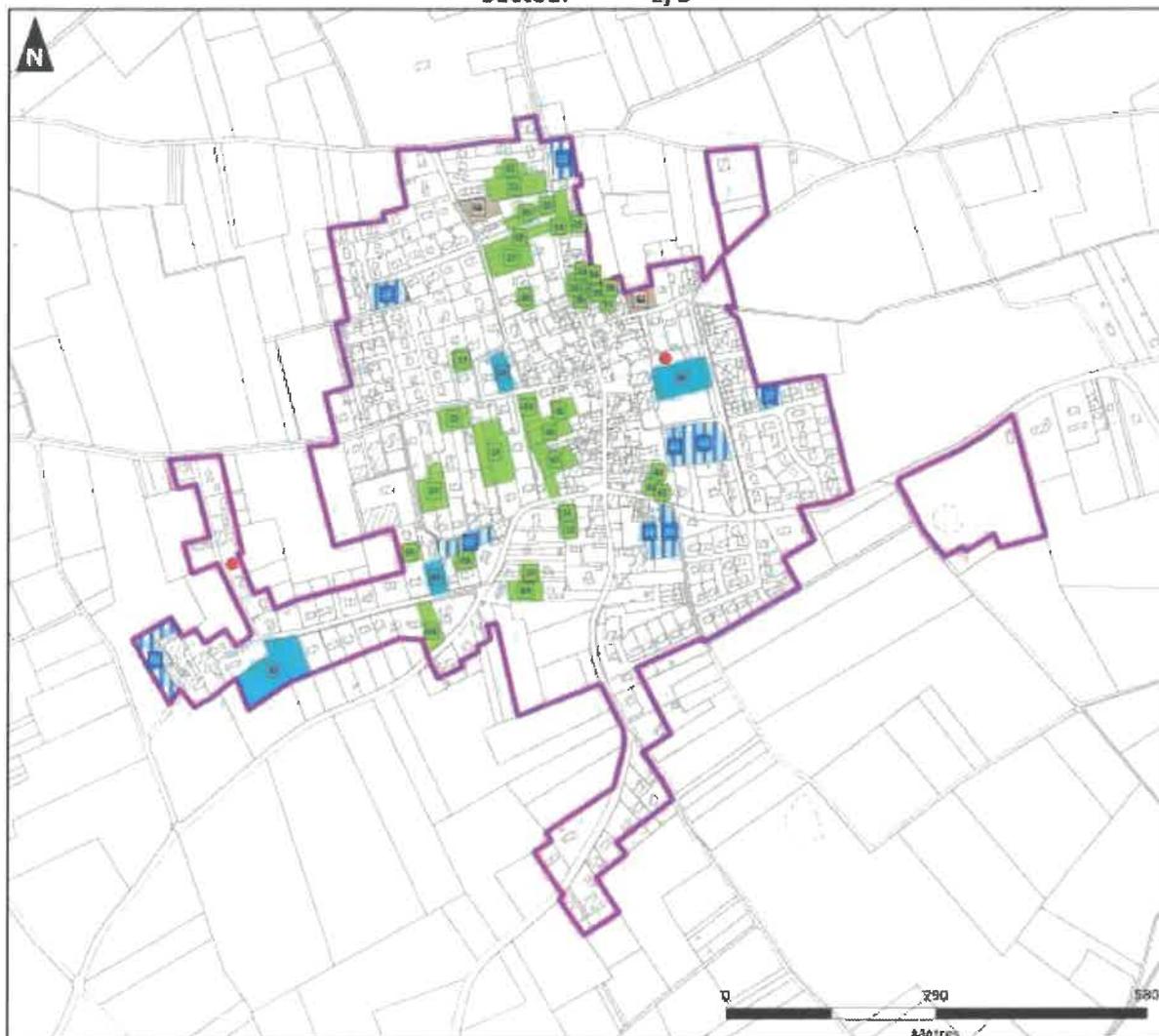
Pour information : chacun des terrains étudiés portait un numéro afin de les distinguer aisément. Le numéro attribué en début d'étude a été conservé afin de ne pas ajouter de confusion ou de perte de données dans l'élaboration du PLU. De ce fait, la numérotation des terrains n'est pas continue. Les numéros manquants ne sont pas issus d'un oubli mais sont attribués à des terrains dont le secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles habitations (et sont, par conséquent, non affichés dans le tableau ci-dessus).

	Terrain mobilisable		Terrain densifiable		Site potentiel de renouvellement urbain		Total	
	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 30%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 70%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 70%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière
<b>Bourg</b>	1 ha	<b>0,7 ha</b>	3 ha	<b>0,9 ha</b>	0,2 ha	<b>0,06 ha</b>	4,2 ha	<b>1,6 ha</b>
<b>Hameaux</b>	0,7 ha	<b>0,5 ha</b>	0,9 ha	<b>0,3 ha</b>			1,6 ha	<b>0,8 ha</b>
<b>Total</b>	1,7 ha	<b>1,2 ha</b>	3,9 ha	<b>1,3 ha</b>	0,2	<b>0,06 ha</b>	5,8 ha	<b>2,5 ha</b>

L'analyse de la capacité de densification urbaine présente donc la possibilité de construire entre 30 et 40 logements au sein des poches urbaines identifiées, selon une densité de l'ordre de 12 à 15 logements/ha. Cependant les élus souhaitent s'orienter vers un développement plus qualitatif et plus dense afin de limiter la consommation d'espace. Ils souhaitent développer le logement au plus proche du centre bourge et des équipements existants.

De plus la densification donne peu de possibilité de maîtriser la qualité urbaine et la densification, c'est pourquoi les élus souhaiteraient ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU des Plaines, en précisant un programme d'aménagement urbain et une Orientation d'aménagement et de Programmation. Au regard de la Loi Climat et Résilience, les élus sont conscients que ce secteur représente la dernière possibilité d'extension du centre bourg, justifiant la volonté politique des élus de mener à bien cet aménagement dans une philosophie de réduction de la consommation d'espace, d'amélioration de cadre de vie et d'optimisation de l'existant au plus proche des équipements et services de la centralité urbaine.

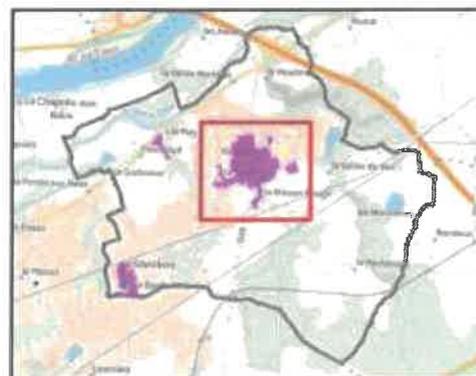
**Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 1/3 -**



Sources : Cadastre.gov - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2022

-  Construction manquante au cadastre
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain non mobilisable
-  Site potentiel de Renouveau Urbain



**Figure 21.** Carte de l'analyse de densification du centre bourg de Vallères

Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 2/3 -



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2022

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable

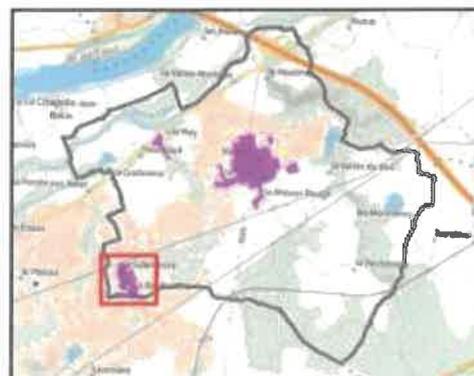
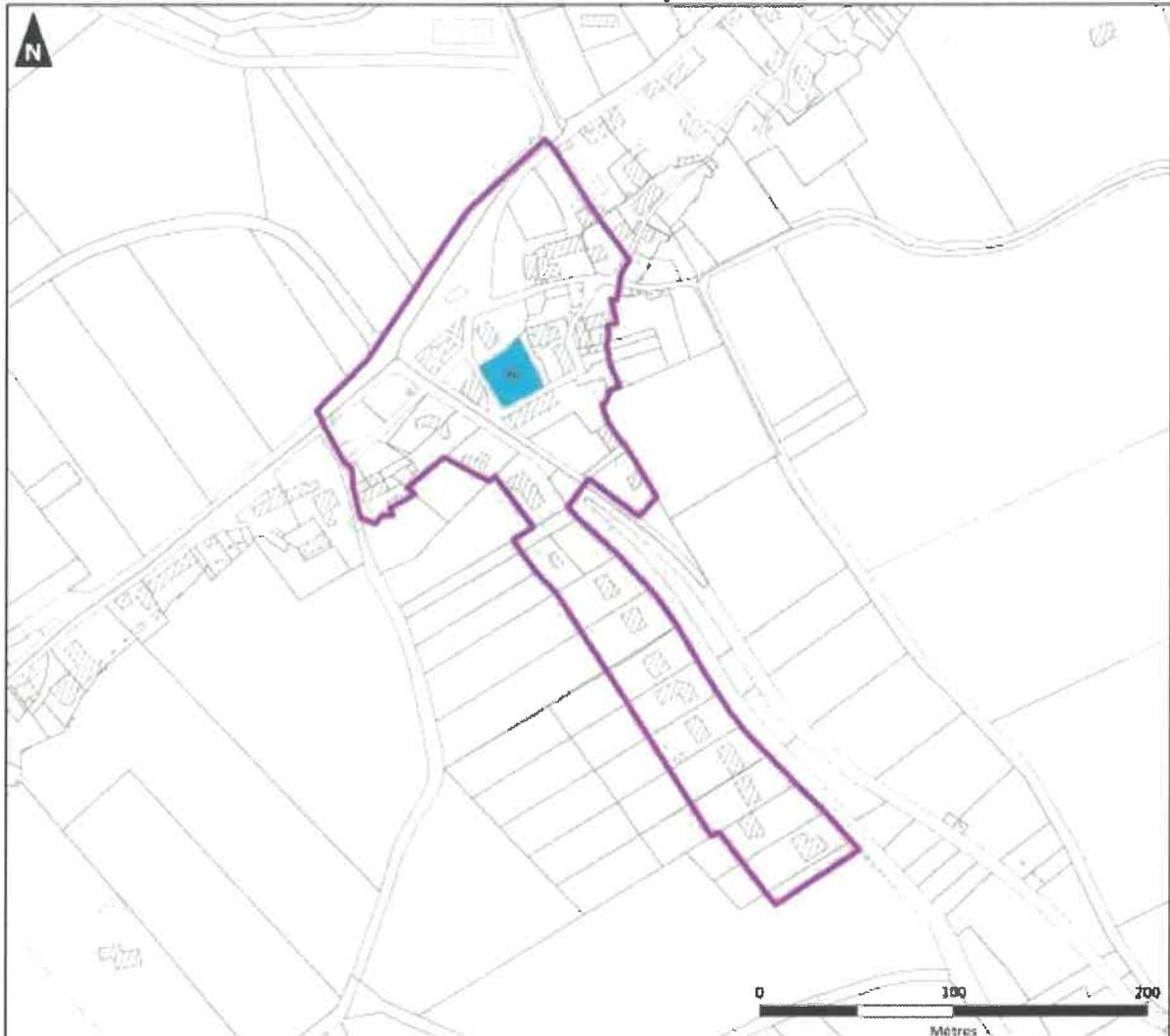


Figure 22. Carte de l'analyse de densification du secteur Giberdière – Baubinière

Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 3/3 -



Sources : Cadastre gov - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : octobre 2022

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable

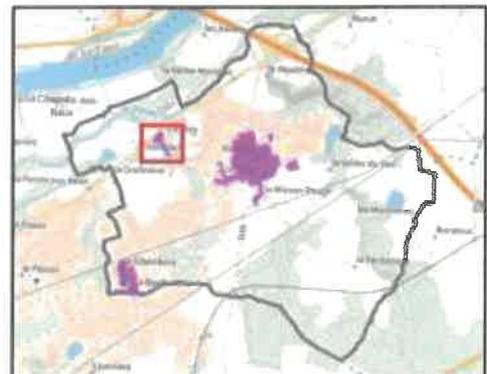


Figure 23. Carte de l'analyse de densification du secteur Le Hay

## 2.1.3 La présentation du projet lié à l'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines »

A travers l'ouverture du secteur 2AU « Les plaines », les élus se veulent ambitieux d'un aménagement qualitatif et fonctionnel. Ainsi, les élus peuvent dès aujourd'hui, à travers une OAP, définir les grands principes d'aménagement souhaités pour ce site.

### 2.1.3.1 Localisation et description du secteur « Les Plaines »

Le secteur « entrée de bourg Sud -Les Plaines» se situe au Sud du centre-bourg de la commune de Vallères. Il porte une triple fonction, celle d'entrée de bourg, mais aussi celle de sortie de bourg et de traitement de la frange urbaine avec les espaces agricoles.



Figure 24. Localisation de secteur « Les Plaines »

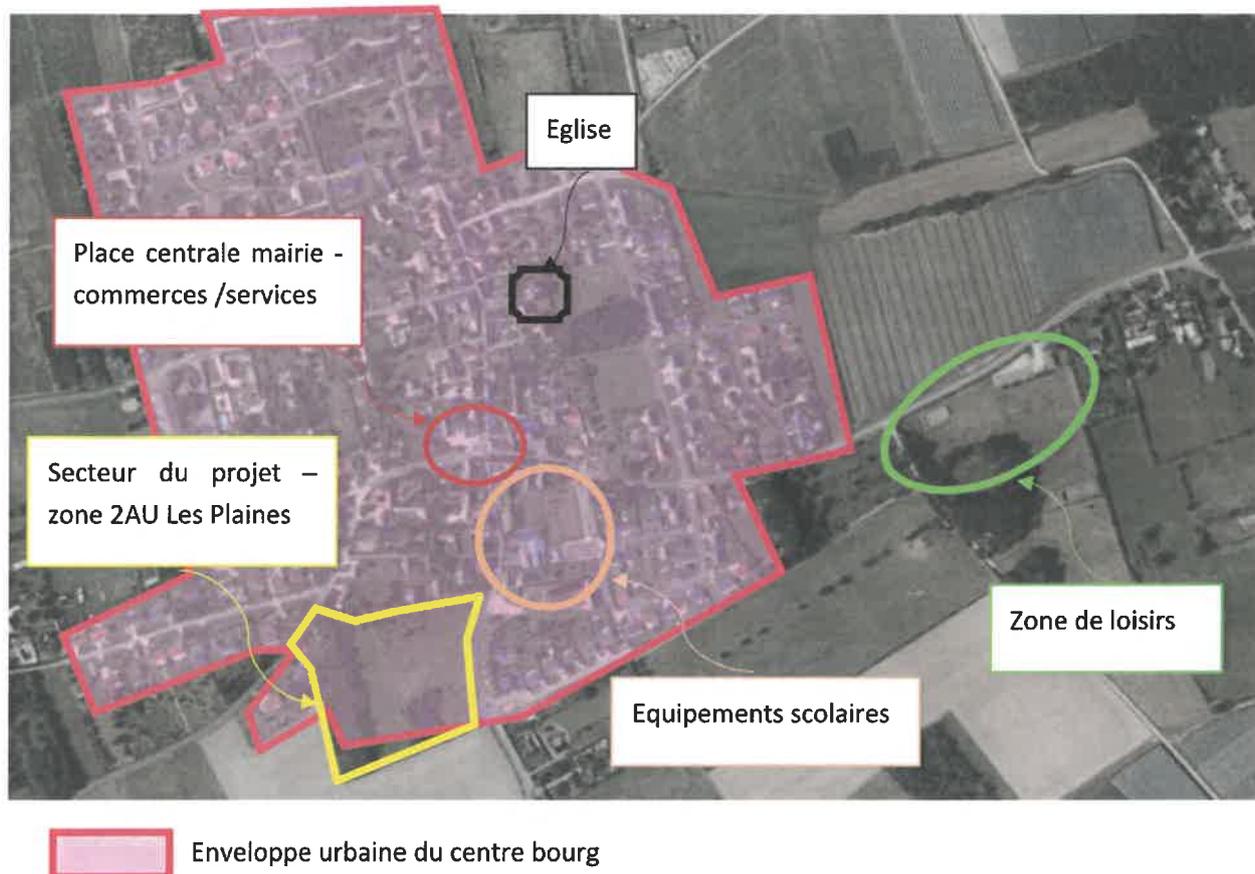
Le site se localise sur l'axe routier de Azay-le-Rideau – Vallères.

#### L'organisation fonctionnelle du site dans le centre-bourg – un positionnement stratégique

Le site présente des connexions urbaines plutôt fortes et privilégiées avec le centre-bourg et son organisation :

- Proximité immédiate de l'école,

- Proximité de la place centrale du bourg accueillant les bâtiments de la mairie et un bar restaurant,
- Relative proximité de l'église, malgré une accessibilité moins aisée ;
- Proximité de la zone de loisirs de la commune située à l'est du bourg, via une liaison piétonne qui longe le château d'eau.



### L'analyse paysagère et urbaine du site

Le site représente actuellement une zone de transition entre l'enveloppe urbaine du bourg et les espaces agricoles.

Principalement occupé par une prairie de fauche, il est bordé en partie Ouest par un boisement et en partie Sud par une haie arborée qui s'épaissit ponctuellement par un développement arbustif et arboré qui s'avance sur la prairie. Au nord du site quelques arbres viennent marquer la transition directe avec les premières habitations du centre bourg, selon un registre de jardin d'ornement.

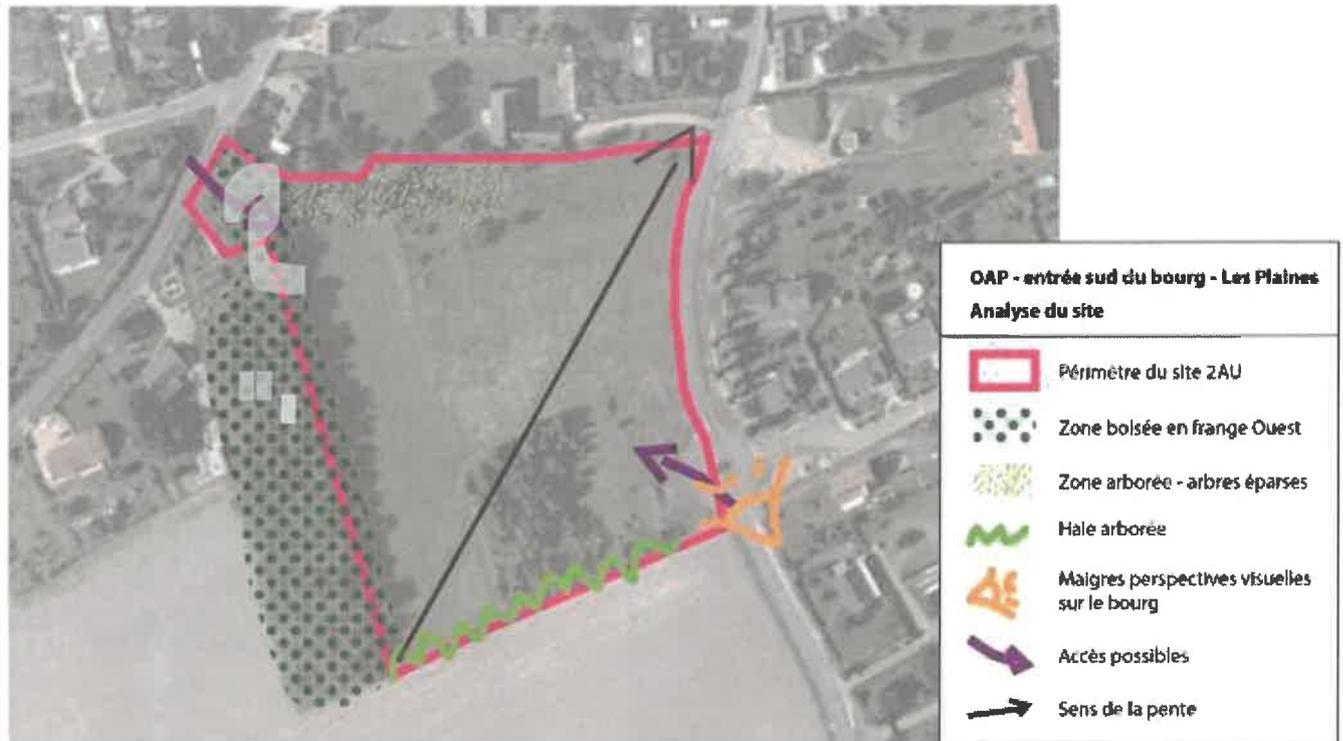


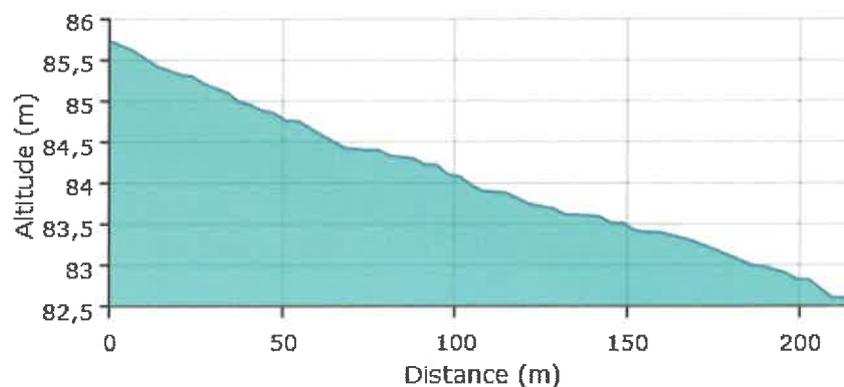
Figure 25. Analyse du site « Les Plaines » - extrait de la l'OAP de la modification du n°1 du PLU

Plusieurs accès sont possibles :

- Via le giratoire aménagé sur la D39,
- Via la D39,
- Via la rue de la Fosse de l'Ecu à l'Ouest.

Il présente une topographie peu marquée et plutôt régulière, dont les points les plus bas se situent au nord-est du site.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 216 m      Dénivelé positif : 0 m  
 Dénivelé négatif : -3,15 m      Pente moyenne : 1 %  
 Plus forte pente : 4 %

L'accès Sud de cette zone s'effectue sur la D39, en provenance d'Azay-le-Rideau, via une antenne déjà aménagée depuis le giratoire. Cette entrée offre aujourd'hui une perspective visuelle progressive sur le bourg, qualifiée sur sa frange est par une large promenade rythmée de peupliers

Depuis le bourg, les perspectives visuelles viennent s'arrêter sur la lisière du boisement et de la haie, permettant d'assurer la transition entre le secteur urbain et le secteur agricole.



### Quelques photos du site



Accès au site depuis la Rue de la Fosse de l'Ecu



Vue sur le site depuis le giratoire

### 2.1.3.2 Le secteur 2AU « Les Plaines » dans le PLU en vigueur

- Le PADD

Le secteur 2AU « Les Plaines fait partie du projet de développement à long terme de la commune inscrite dans le PADD. (cf [Chapitre 2 – paragraphe 2.1.2.1](#))

- Le règlement graphique

Ce secteur est identifié au règlement graphique du PLU en vigueur.



Figure 26. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

Le site est couvert par une prescription réglementaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et le boisement qui le borde à l'Ouest est protégé au titre de l'ancien article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié comme « boisements éparses, parcs et jardins ».

#### ▪ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur 2AU « Les Plaines » est couvert par une OAP dans le PLU en vigueur. Cette dernière définit les principes d'aménagement du site envisagés lors de la révision générale du PLU.

Cette OAP présente un schéma sectoriel des principes d'aménagement ainsi qu'un programme écrit.



## OAP n° 4 – Les Plaines

### Situation

Le terrain est situé dans le prolongement sud du bourg, entre la départementale 39 et la Rue de la Fosse à l'Écu

### État actuel du site

Le terrain est un espace non cultivé en dent creuse, circonscrit par des secteurs d'habitat pavillonnaire

### Surface

Environ 1,8 ha.

### Enjeux urbains et objectifs

Il s'agit de la principale réserve pour les extensions urbaines futures de la commune.

Le terrain classé en zone 2AU ne peut être immédiatement aménagé. Pour être urbanisable ce secteur est soumis à une modification du PLU qui viendra notamment préciser les prescriptions et recommandations de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Intégration au bourg

Les aménagements doivent composer un ensemble d'habitations bien accrochées au reste du bourg. On poursuivra donc au maximum les liaisons routières et piétonnes pour offrir une bonne intégration de l'ensemble au village.

### Composition paysagère

Le secteur ne présente pas d'enjeux paysagers particuliers. Le projet devra cependant maintenir et préserver le boisement situé à l'Ouest du site.

La limite sud de la zone pourra être délimitée par les fonds de jardins des particuliers ou par un espace vert paysager de sorte à préserver une bonne intégration paysagère des constructions en entrée de commune.

### Accès et desserte

Deux accès seront à prévoir sur ce sur la départementale 39 depuis le rondpoint déjà réalisé et à proximité du secteur de développement des commerces afin de réaliser un bouclage cohérent.

### Principes bioclimatiques pour l'implantation du bâti

Les habitations devront s'implanter de façon à optimiser les économies d'énergie en recherchant notamment les apports solaires au sud.

### Programme de logements

Une partie du secteur devra présenter un projet d'aménagement mixte à vocation d'habitat pouvant également accueillir des commerces.

Le projet devra proposer une diversité de tailles de parcelles.

Le programme devra proposer une densité de l'ordre de 15 logements / ha soit un minimum de 26 logements de façon à optimiser l'utilisation du foncier.

Figure 27. Extrait de l'OAP secteur « Les Plaines » du PLU en vigueur

## ▪ La justification des choix dans le rapport de présentation

### Zone 2AU : zone à urbaniser à vocation mixte, ouverture ultérieure à l'urbanisation

La zone 2AU située au Sud du bourg, à proximité directe des espaces déjà urbanisés, est une zone à vocation mixte. Son urbanisation envisagée à moyen ou long terme permettra à la commune d'accueillir une zone d'habitat, ainsi que des espaces de commerces et services compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

La zone 2AU qui ne dispose pas encore de réseaux suffisants pour être urbanisable, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ». Ce passage de tout ou partie de la zone 2AU en 1AU devra être l'occasion de mettre à jour le règlement et le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation.

Au regard de l'inconstructibilité de ce secteurs, le règlement d'urbanisme ne fixe pas de règles particulières.

### Figure 28. Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

La zone 2AU « Les Plaines » permettait la mixité des fonctions. Même si la destination principale était de venir conforter l'offre en logement sur le centre bourg, les élus souhaitaient permettre l'implantation de commerces et/ou services compatibles avec la vocation résidentielle, notamment sur la justification de la proximité du site avec le centre bourg, mais aussi de l'axe principal Azay-le-Rideau – Vallères. Ainsi l'implantation de commerces et ou services sur ce site permettrait de compléter l'offre du centre bourg.

## ▪ Le règlement écrit

Comme précisé dans le paragraphe précédent, le règlement écrit ne dispose pas de règles pour le secteur 2AU.

### 2.1.3.3 Les enjeux du développement du secteur 2AU « Les Plaines »

Plusieurs enjeux ont été identifiés dans le cadre de l'ouverture du secteur 2AU « Les Plaines » :

- Offrir différentes typologies de logements dans l'enveloppe urbaine physique du bourg ;
- Aménager une entrée de bourg à l'image et en respect de l'identité de Vallères c'est-à-dire en rompant avec le vocabulaire pavillonnaire déjà omniprésent sur le reste du village,
- Développer une offre d'habitat à proximité des services, équipements et zone de loisirs de la commune,
- Permettre l'implantation d'un ou de nouveau(x) commerce(s) dans la continuité du centre bourg,
- Affirmer le caractère urbain que constitue la voie d'Azay (D39) dans sa traversée du bourg, en prolongeant cette identité jusqu'à la nouvelle frange sud du village,
- S'intégrer visuellement et fonctionnellement dans le tissu urbain existant, en jouant sur les perspectives visuelles en direction des éléments historiques ou repères du quotidien : silhouettes arborées, site de l'école, château d'eau, ancienne loge de vigne... :
- Qualifier l'espace en transition entre les premières habitations et les terres agricoles pour maîtriser la cohabitation de ces deux usages et pour répondre à des enjeux sanitaires de qualité de l'air.

## ▪ Maîtriser le développement d'un nouveau quartier intégré au tissu urbain existant :

- Un nouveau quartier qui s'intègre à l'enveloppe urbaine existante permettant une cohérence urbaine ;

- Une proximité avec les commerces, services et équipements existants, mais aussi de la zone de loisirs communale ;
- Une localisation permettant de traiter la transition urbaine entre le bourg et les espaces agricoles
- Un site se connectant aux différents équipements de la commune par un réseau de cheminements doux existants ou à développer



**Figure 29.** Mise en évidence du lien du site « Les Plaines » avec le centre bourg, les commerces, équipements et loisirs

- **S'assurer de la réalité opérationnelle du site : une ouverture attendue et anticipée.**

Le schéma ci-dessous est à titre d'exemple, il n'est pas intégré à l'OAP. Il s'agit d'un schéma de principe permettant de s'assurer de la faisabilité et de la réalité de l'opération.

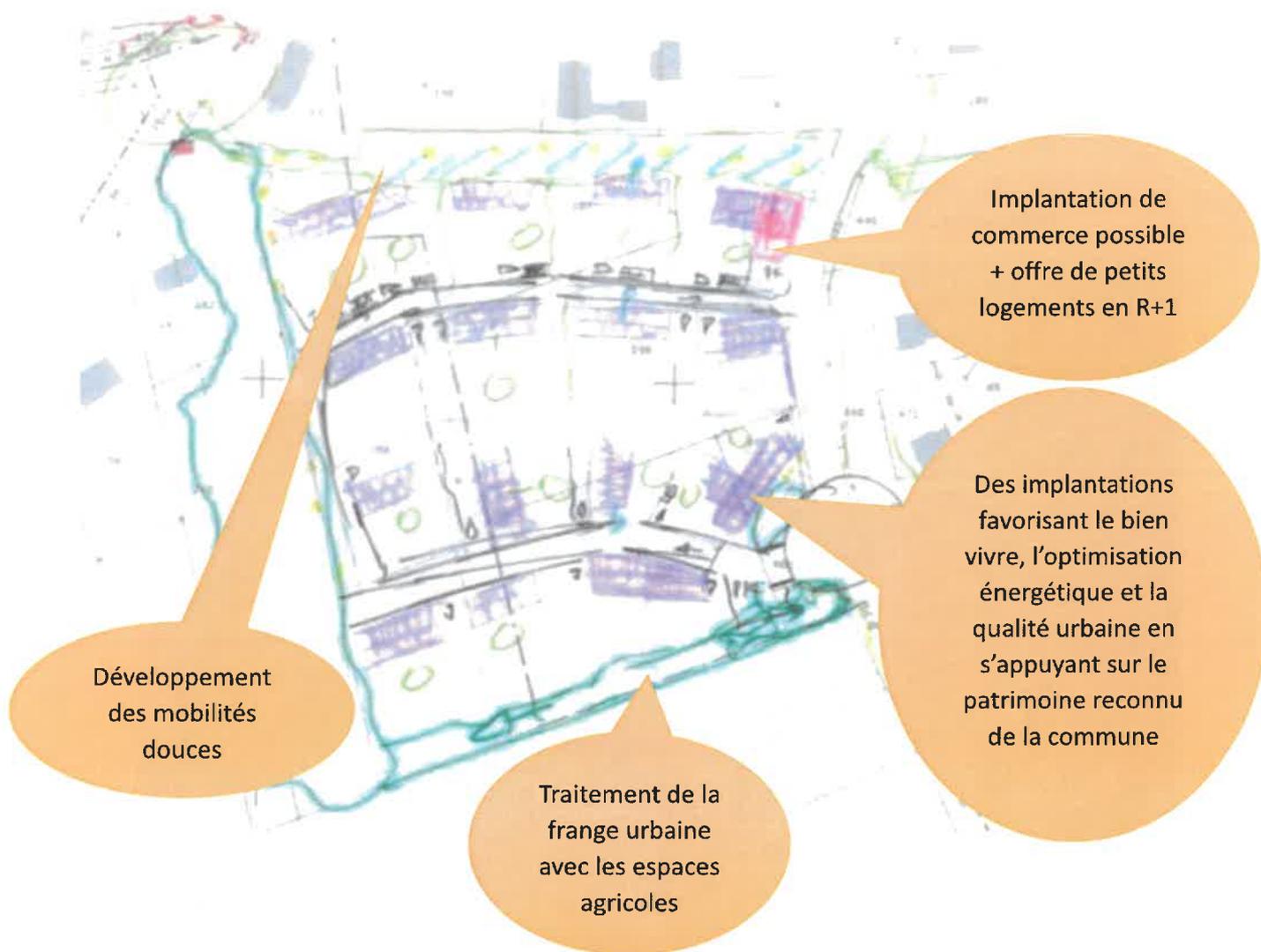


Figure 30. Illustration d'hypothèse d'aménagement du secteur « Les Plaines »

## 2.2 L'ouverture de la zone 2AU « Les Plaines » et les modifications du PLU impliquées

L'ouverture du secteur 2AU « Les Plaines » génère des modifications des documents du PLU en vigueur suivant :

- Règlement graphique et ses prescriptions ;
- OAP ;
- Règlement écrit.

### 2.2.1 La modification du règlement graphique et ses prescriptions

L'ouverture du secteur 2AU « Les Plaines » génère de fait une modification du règlement graphique du PLU : le passage du secteur 2AU en secteur 1AU.

Après étude du projet, il n'est pas souhaitable de modifier le périmètre de l'opération, qui s'affiche cohérente avec le projet de développement de la commune, mais aussi avec le tissu urbain qui l'entoure.

Les élus n'ont pas souhaité remettre en question la préservation du boisement à l'ouest du site considérant qu'il participe à la qualité paysagère et écologique de la commune, et qu'il permet en partie de traiter la transition entre la zone urbaine du bourg et les espaces agricoles qui l'entourent. Ce boisement traduit une limite physique à l'urbanisation de la commune.

Ainsi la superficie du nouveau secteur 1AU est intégralement identique au secteur 2AU. Les prescriptions sont préservées, puisque la celle liée à la protection du boisement n'est pas modifiée, tout comme le périmètre de la prescription liée à la soumission du site à OAP.



Figure 31. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant modification



Figure 32. Extrait du règlement graphique du PLU après la modification n°1 du PLU de Vallères

#### ■ Bilan des surfaces

Le PLU en vigueur ne fait pas état du bilan de surfaces dans le rapport de présentation. En ce sens seule l'évolution du secteur 2AU au profit de la zone 1AU pourra être étudiée.

Secteurs concernés	Surface avant modification n°1 du PLU	Surface après modification n°1 du PLU
2AU	1,8 ha	0 ha
1AU	2,3 ha	4,1 ha

## 2.2.2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les élus n'ont pas souhaité remettre en question les grands principes d'aménagement du site. Ainsi l'OAP a été renforcée et précisée, mais l'équilibre de l'opération n'est pas remis en question. Les modifications

portées à l'OAP, qui est obligatoire en secteur 1AU, s'attachent à traduire les enjeux identifiés au paragraphe [Les enjeux du développement du secteur 2AU « Les Plaines »](#)

### Les orientations de l'OAP

Thématiques	Orientations
<p><b>Voiries, accès et réseaux</b></p>	<p>Le secteur de projet présente plusieurs accès possibles. L'accès principal routier de la zone pourra se faire via le giratoire existant, sur quelques mètres en circulation à double sens. Une voirie secondaire pourra permettre de desservir le site en sens unique avec un second point de connexion sur la D39. Une liaison piétonne traversante pourra être aménagée au sein d'une trame végétale au nord de l'opération. Les deux extrémités piétonnes de ce parcours pourront se greffer sur la D39 et sur la Rue de la Fosse de l'Ecu.</p> <p>Idéalement deux poches de stationnements communs (voir mutualisés) pourront être aménagées en accompagnement de l'entrée et sortie du site depuis la D39, en cherchant à en diminuer l'impact visuel par l'implantation d'écran végétal ou de bâtiment judicieusement positionné.</p> <p>L'aménagement des voies motorisées et des continuités douces (piétonnes et cyclables) est pour que le site contribue à créer de nouvelles liaisons entre les quartiers tout en assurant un cadre de vie apaisé donc circulé à faible vitesse. Les connexions avec les différents équipements et services de la commune seront assurées par ces dernières. Dans cet état d'esprit, la voirie de desserte pourra longer le boisement existant sur sa frange Est, voire être aménagée en voie partagée pour créer une séquence de promenade ombragée rythmée par les nouvelles constructions.</p> <p>La topographie du site pourra permettre une gestion des eaux pluviales de surface, via des systèmes de noues, et éventuellement un petit bassin de rétention aménagé dans la trame végétale nord en accompagnement de la liaison piétonne, selon la perméabilité du sol, l'objectif premier étant de viser à une infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute.</p>
<p><b>Qualité et insertion paysagère</b></p>	<p>Des éléments sont déjà présents dans le paysage du site et permettront la bonne intégration paysagère des aménagements et constructions ainsi que la qualité du cadre de vie. Le boisement à l'ouest du site sera préservé, c'est pourquoi il est exclu du périmètre de projet. La haie arborée sera conservée au mieux et renforcée, et conservera une largeur minimale sans construction ni voirie ou cheminement de 5,00m. Les constructions pourront venir s'appuyer sur cette dernière qui assurera le rôle de transition entre le secteur urbain et l'espace agricole., ou bien se situer plus en retrait afin de ménager entre les deux des jardins privés exposés plein sud.</p> <p>Une trame végétale s'appuyant sur quelques arbres existants au nord du site pourra être créée et aménagée. Plurifonctionnelle, elle permettra de créer un espace</p>

	<p>tampon entre les premières habitations avoisinantes au nord et les nouvelles constructions. Cette trame se veut être un véritable espace de respiration et participe pleinement au cadre de vie du site en intégrant un chemin piéton. Elle pourra également inclure un dispositif de gestion des eaux pluviales, qui participera à animer le parcours par son relief et sa végétation davantage hygrophile.</p>
<b>La qualité urbaine</b>	<p>Une densité de 14 logements à minima est attendue sur ce site. L'objectif est de tendre vers la mixité des typologies de logements. Quelques habitations pourront ainsi être jumelées, réinterprétant par leur silhouette étirée les longères du bourg ancien. Un ou des commerces pourront s'implanter en accompagnement de la sortie du site. Ce commerce pourra proposer une typologie de logement différente (type appartement ou petit collectif) permettant à la fois de répondre au besoin en termes de logement mais aussi d'optimiser le site en augmentant la densité. Les implantations se feront au plus proche de la voirie, permettant de donner un gabarit urbain à la voie de desserte de cette opération, ce qui contribuera de fait à une limitation de la vitesse des véhicules motorisés, tout en créant en cœur d'îlot une mosaïque de jardins. Seul le secteur nord pourra proposer des implantations en retrait, en fond de parcelle, afin de favoriser une bonne exposition des habitations, mais aussi de proposer un accès direct sur le cheminement piéton. Cela permettra aussi de cadrer la trame végétale accompagnant le cheminement piéton et lui conférer un caractère plus apaisé sans porter atteinte à l'intimité des jardins privés des nouvelles habitations.</p> <p>Les clôtures des habitations implantées au plus proche de la D39 présenteront un registre minéral, permettant de participer à la notion de continuité urbaine le long de cette voie, en contraste avec la bande végétale très ouverte, de l'autre côté de la chaussée. De plus, ce cadrage minéral permettra de réduire visuellement la voie et de casser la vitesse en entrée/sortie de bourg.</p>

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Entrée du bourg Sud

Version provisoire  
 du 13/09/2022



Sources : IGN - Auddicé 2022

Réalisation : Auddicé, septembre 2022

Principes d'aménagement :

- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP                |  Clôture minérale                                  |
|  Voirie de desserte                |  Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public  |
|  Liaison douce à créer             |  Trame végétale, coulée verte à créer, à préserver |
|  Carrefour à aménager, à sécuriser |  Boisement à préserver, à créer                    |
|  Poche de stationnement commun     |  Haie arborée à créer, à préserver                 |

Figure 33. Extrait de l'OAP générée par la modification n°1 du PLU de Vallières

## 2.2.3 La modification du règlement écrit de la zone 1AU

Les modifications apportées à la zone 1AU du règlement écrit sont en lien avec les modifications souhaitées par les élus et le service instructeur dans l'ensemble du document du règlement écrit. Ces éléments constituent un objet secondaire de la procédure de modification, qui sera traité dans les pages suivantes. Ici ne seront traités que les modifications portées à la zone 1AU en référence au projet d'aménagement du secteur « Les Plaines ».

Les élus ont souhaité, assouplir, préciser, et mettre en cohérence les règles relatives :

- Aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Aux emprises au sol ;
- Au calcul des hauteurs maximum des constructions ;
- Aux règles d'aspect extérieurs des constructions.

Règles du PLU en vigueur	Règles après la modification n°1 du PLU
<p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>2) Les zones à urbaniser AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate</li> <li>• 2AU : zone à urbaniser à vocation mixte, ouverture ultérieure</li> </ul>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>2) Les zones à urbaniser AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate</li> <li><del>• 2AU : zone à urbaniser à vocation mixte, ouverture ultérieure</del></li> </ul>
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p><b>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.</li> </ul>	<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p><b>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><del>• Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'ensemble de la zone l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement (règle de la zone UB)</li> <li>• Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3</li> </ul>

	Orientations d'Aménagements et de Programmation
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p>ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>• L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p>ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></del></li> <li>• <del>L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></del></li> </ul> <p>Un coefficient de pleine terre de 15% de la surface du lot à construire devra être respecté.</p>
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p>ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>3) Façades :</u></b></p> <p>3.1 Dispositions générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>• Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements</li> <li>• Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>• Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>• Le bardage bois est autorisé à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.</li> </ul>	<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p>ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>3) Façades :</u></b></p> <p><del>3.1 Dispositions générales:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>• Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements</li> <li>• Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>• Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>• Le bardage bois est autorisé à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants. <b>On</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées</li> </ul> <p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> </ul>	<p>privilégiera son utilisation sur un volume secondaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées. En cas d'isolation thermique par l'extérieur on privilégiera un enduit isolant.</li> </ul> <p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, <del>des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</del></li> </ul> <p>Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li><del>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</del></li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p><del>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</del></p>
---	--

<p>• Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de logements intermédiaires et petits collectifs</p> <p><b>8) Abris de Jardins</b></p> <p>La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement</li> <li>• Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>8.2 Dispositions générales :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> <li>• Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation <del>de logements intermédiaires et petits collectifs</del> <b>de bâtiments comportant plusieurs logements ou accueillant des commerces et/ou services en RDC.</b></li> </ul> <p><b>8) Abris de Jardins Annexes</b></p> <p>La couleur <b>et l'aspect</b> des <del>abris-annexes</del> <b>doivent</b> s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement</li> <li>• Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures <del>en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés</del> <b>d'aspect</b> <del>de</del> sont interdites.</p> <p><del>8.2 Dispositions générales :</del></p> <p><b>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del> <b>1,80</b> mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>	<p>rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</del></li> <li><del>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</del></li> <li><del>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</del></li> </ul> </li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

## **CHAPITRE 3. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : LES OBJETS SECONDAIRES**

L'ouverture de la zone 2AU du secteur « Les Plaines » constitue l'objet principal ayant motivé la procédure de modification du PLU.

Néanmoins, les élus ont souhaité traiter deux objets secondaires dans le cadre de cette procédure d modification :

- L'évolution du règlement écrit ;
- La mise à jour de l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sous conditions en zones A et N.

## 3.1 L'évolution du règlement écrit .

---

### 3.1.1 Le règlement écrit

Règlement initial	Règlement modifié
<b>ZONE UA</b>	
<b>UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.</li> <li>• Un retrait maximum de 5 m peut être autorisé lorsqu'une continuité visuelle est assurée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.</li> <li>• Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage destination d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle. <b>Pour les autres constructions il n'y a pas de règles</b></li> <li>• Un retrait maximum de 5 m peut être autorisé lorsqu'une continuité visuelle est assurée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.</li> <li>• Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,</li> </ul>
<b>UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative,</li> <li>• La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une implantation différente peut être autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),</li> <li>- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- pour les annexes et abris de jardins dissociés de l'habitation</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage destination d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. <b>L'implantation des constructions des autres destinations n'est pas réglementée.</b></li> <li>• <b>Dans le cas d'une construction à destination d'habitation,</b> la partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une implantation différente peut être autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),</li> <li>- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- pour les annexes et abris de jardins dissociés de l'habitation</li> </ul> </li> </ul>

<b>UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</b>	
<p>La distance séparant deux constructions non contiguës implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales).</p> <p>Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale</p>	<p><del>La distance séparant deux constructions non contiguës implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales).</del></p> <p><del>Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale</del></p> <p>Sans objet</p>
<b>UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>• L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><del>• L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></del></p> <p><del>• L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></del></p> <p>Sans objet</p>

UA 10 – HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres à l'égout du toit</li> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,).</li> <li>• Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,</li> <li>- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <p>La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions à usage destination d'habitation ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres à l'égout du toit</li> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,).</li> <li>• Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,</li> <li>- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.</li> </ul>
UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	

<p><b>3) Façades :</b></p> <p>3.1 Dispositions générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>•Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>•Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines)</li> <li>•Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>•Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>•Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,</li> <li>- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> <li>•En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, et pour les annexes, les bardages bois de couleur à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.</li> <li>•Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées</li> </ul>	<p><b>3) Façades :</b></p> <p><del>3.1 Dispositions générales:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>•Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>•Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines)</li> <li>•Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>•Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>•Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,</li> <li>- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> <li><del>•En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, et pour les annexes, les bardages bois de couleur à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.</del></li> </ul> <p>Les aspects bardage bois sont autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les bâtiments à destination d'habitation sous réserve de ne concerner qu'un volume secondaire ;</li> <li>- sur les annexes à l'habitation ;</li> <li>- sur les bâtiments d'activité ;</li> </ul>
--	---

<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de logements intermédiaires et petits collectifs</li> </ul>	<p>sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces derniers devront présenter des coloris en harmonie avec l'environnement et les bâtiments existants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées</li> </ul> <p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> <li>Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures à un seul pan sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement.</li> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de logements intermédiaires et petits collectifs de bâtiments</li> </ul>
--	--

<p>8) <b>Abris de Jardins</b></p> <p>La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement</li> <li>• Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>8.2 Dispositions générales :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> </ul>	<p>comportant plusieurs logements ou accueillant des commerces et/ou services en RDC.</p> <p>8) <b>Abris de Jardins Annexes</b></p> <p>La couleur et l'aspect des abris annexes doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement</li> <li>• Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures en éléments d'aspect de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</p> <p>8.2 Dispositions générales :</p> <p>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del> 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> </ul> </li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</del></li> <li><del>de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</del></li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
<b>UA 12 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> </ul> <p>Normes de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :</li> </ul> <p>Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement neuf</li> <li>- En cas de réhabilitation cette règle ne s'applique pas lorsqu'il n'est pas possible d'organiser le stationnement sur la parcelle</li> </ul> <p>Autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> </ul> <p>Normes de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :</li> </ul> <p>Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement <del>neuf</del></li> <li><del>- En cas de réhabilitation cette règle ne s'applique pas lorsqu'il n'est pas possible d'organiser le stationnement sur la parcelle</del></li> </ul> <p>Autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> </ul>

ZONE UB	
UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Sur l'ensemble de la zone l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement</p> <p>Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 Orientations d'Aménagements et de Programmation</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sur l'ensemble de la zone l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement (règle de la zone UB)</li><li>• Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 Orientations d'Aménagements et de Programmation</li></ul>

UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative,</li> <li>• La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une implantation différente peut être autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),</li> <li>- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.</p> <p>Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation »</p>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à <del>usage</del> destination d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. L'implantation des constructions des autres destinations n'est pas règlementée.</li> <li>• Dans le cas d'une construction à destination d'habitation, la partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une implantation différente peut être autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),</li> <li>- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- pour les annexes et abris de jardins dissociés de l'habitation</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.</p> <p>Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation »</p>

**UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance séparant deux constructions non contiguë implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales).

Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale

~~La distance séparant deux constructions non contiguë implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales).~~

~~Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale~~

Sans objet

**UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>

- L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>

~~• L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>~~

~~• L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>~~

Sans objet

UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres à l'égout du toit</li> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,).</li> <li>• Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,</li> </ul> <p>en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.</p>	<p>Dispositions générales :</p> <p>La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions à usage destination d'habitation ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres à l'égout du toit</li> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 m au faitage.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</li> </ul> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,).</li> <li>• Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,</li> </ul> <p>en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.</p>

<p><b>3) Façades :</b></p> <p>3.1 Dispositions générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>•Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>•Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines)</li> <li>•Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>•Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>•Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,</li> <li>- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> <li>•En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, et pour les annexes, les bardages bois de couleur à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.</li> <li>•Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées</li> </ul>	<p><b>3) Façades :</b></p> <p><del>3.1 Dispositions générales:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>•Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>•Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines)</li> <li>•Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites</li> <li>•Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public</li> <li>•Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,</li> <li>- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> <li><del>•En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, et pour les annexes, les bardages bois de couleur à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.</del></li> </ul> <p>Les aspects bardage bois sont autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les constructions nouvelles sous réserve de ne concerner qu'un volume secondaire ;</li> <li>- sur les annexes à l'habitation ;</li> <li>- les bâtiments d'activité ;</li> </ul>
--	--

<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de logements intermédiaires et petits collectifs</li> </ul>	<p>sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces derniers devront présenter des coloris en harmonie avec l'environnement et les bâtiments existants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées</li> </ul> <p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> <li>Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.</li> <li>• Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</li> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li><del>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</del></li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses sont admises</li> </ul> <p>8) <b>Abris de Jardins Annexes</b></p>
--	--

<p><b>8) Abris de Jardins</b></p> <p>La couleur des abris doit s’harmoniser avec les bâtiments et l’environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L’utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l’environnement</li> <li>• Prévoir l’habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p><b>9) Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent s’intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l’environnement urbain dans lequel elles s’insèrent que le bâtiment qu’elles enclosent.</p> <p><b>8.2 Dispositions générales :</b></p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d’un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l’alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d’un mur bahut, surmonté d’une grille ou d’un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d’une haie</li> <li>- d’un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d’une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> </ul>	<p>La couleur et l’aspect des abris—annexes doivent s’harmoniser avec les bâtiments et l’environnement, les couleurs criardes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L’utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l’environnement</li> <li>• Prévoir l’habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).</li> </ul> <p><b>9) Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent s’intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l’environnement urbain dans lequel elles s’insèrent que le bâtiment qu’elles enclosent.</p> <p>Les clôtures en éléments d’aspect de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</p> <p><b>8.2 Dispositions générales :</b></p> <p><b>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del>1,80 mètre dans le cas d’un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l’alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- d’un mur bahut, surmonté d’une grille ou d’un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d’une haie</li> <li>- d’un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d’une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> </ul>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
<b>ZONE UE</b>	
<b>UE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m</p>	<p>La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m <b>au faitage</b></p>
<b>UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>4) Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</li> <li>•Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>•La hauteur ne doit pas excéder 2 m</li> <li>•La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.</li> <li>•Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites</li> </ul>	<p>4) Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</li> <li>•Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>•La hauteur ne doit pas excéder <del>2 m</del> <b>2,50 m</b></li> <li>•La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.</li> <li>•Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites</li> </ul>
<b>ZONE UZ</b>	
<b>UZ 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m</p>	<p>La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m <b>au faitage</b></p>

UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>4) Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</li> <li>•Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>•La hauteur ne doit pas excéder 2 m</li> <li>•La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.</li> <li>•Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites</li> </ul>	<p>4) Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</li> <li>•Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> <li>•La hauteur ne doit pas excéder <del>2 m</del> <b>2,50 m</b></li> <li>•La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.</li> <li>•Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites</li> </ul>
ZONE UJ	
UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage (abri de jardin, serres...).</li> <li>•Les abris de jardin à raison d'un maximum par unité foncière.</li> <li>•Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage (abri de jardin, serres...).</li> <li>•Les abris de jardin, <b>les piscines et leur local technique</b>, à raison d'un abri de jardin maximum et/ou d'un local technique par unité foncière.</li> <li>•Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.</li> </ul>
UJ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
<p>L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></p>	<p>L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></p> <p><b>L'emprise au sol des locaux techniques des piscines ne doit pas dépasser 5m<sup>2</sup></b></p>
UJ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</p>	<p><b>La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.</b></p> <p>La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.</p>

## UJ -11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

<p>3) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel).</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites</li> </ul> <p>Dans tous les cas les murs doivent être:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues</li> </ul>	<p>3) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures en éléments d'aspect de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</p> <p>8.2 Dispositions générales :</p> <p>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del> 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
---	--

ZONE A	
<b>A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</b>	
<p>Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale</p>	<p>Les annexes <del>et abris de jardin</del> doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale ;</p> <p style="color: red;">Les piscines et leurs locaux techniques peuvent déroger à cette règle, néanmoins elles devront s'implanter à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation principale.</p>
<b>A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Dans les zones A, Ah et Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU</li> <li>•L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>•L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Dans les zones A, Ah et Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU</li> <li>•L'emprise au sol des annexes, <span style="color: red;">exceptées les piscines et leurs locaux techniques</span>, ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>•L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> </ul> <p style="color: red;">L'emprise au sol des piscines ne doit pas dépasser 100m<sup>2</sup>, locaux techniques inclus</p>
<b>A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	

<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent,</li> </ul> <p>Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</li> </ul> </li> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> <li>• Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées</li> </ul> <p>8) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement</p>	<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</li> </ul> <p>Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>• <del>Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</del></li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• <del>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</del></li> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> <li>• Les toitures terrasses sont admises</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures en éléments d'aspect de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</p>
---	--

<p>urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>8.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> </ul> <p>- Clôtures sur les autres limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.</li> <li>• L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales</li> </ul> <p>- Dans tous les cas les murs doivent être:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues</li> </ul>	<p>8.2 Dispositions générales :</p> <p><b>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del> <b>1,80</b> mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> </ul> <p><del>Elles peuvent être constituées :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</del></li> <li><del>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</del></li> <li><del>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</del></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
<b>A 12 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> <li>• En cas de création d'un nouveau logement il est exigé deux places sur l'unité foncière à minima</li> </ul>
<b>ZONE N</b>	
<b>N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</b>	
Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale	Les annexes <del>et abris de jardin</del> doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale ;  Les piscines et leurs locaux techniques peuvent déroger à cette règle, néanmoins elles devront s'implanter à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation principale.
<b>N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU</li> <li>•L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>•L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU</li> <li>•L'emprise au sol des annexes, <b>exceptées les piscines et leurs locaux techniques</b>, ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup></li> <li>•L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup></li> <li>•L'emprise au sol des piscines ne doit pas dépasser 100m<sup>2</sup>, locaux techniques inclus</li> </ul>
<b>N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent,</li> </ul> <p>Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>•Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li>•Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</li> </ul>	<p>5) Toitures</p> <p>5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des <b>constructions principales</b> doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, <del>des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin</del></li> <li>•Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.</li> </ul>

<p>• Pour la couverture, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</li> </ul> <p>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</p> <p>• Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées</p> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>8.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> <li>• Elles peuvent être constituées :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.</li> <li>• Le débord de toiture en pignon est interdit</li> <li><del>• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.</del></li> <li>• Pour la couverture, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,</li> <li>- la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p><del>Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue</li> <li>• Les toitures terrasses sont admises</li> </ul> <p>9) Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures <del>en éléments d'aspect de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés</del> sont interdites.</p> <p><del>8.2 Dispositions générales :</del></p> <p>9.1 Clôtures en bordure du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la clôture est de <del>1,20</del> 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.</li> <li>• Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur</li> </ul>
---	--

<p>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</p> <p>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</p> <p>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.</li> </ul> <p>- Clôtures sur les autres limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.</li> <li>• L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales</li> </ul> <p>- Dans tous les cas les murs doivent être:</p> <p>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</p> <p>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles peuvent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie</li> <li>- d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie</li> <li>- de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées</li> </ul> </li> <li>• Dans tous les cas les murs doivent être: <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),</li> <li>- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.</li> </ul> </li> </ul>
---	---

## N 12 – STATIONNEMENT

<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> </ul>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</li> <li>• Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.</li> <li>• Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</li> <li>• En cas de création d'un nouveau logement il est exigé deux places sur l'unité foncière à minima</li> </ul>
--	---

## 3.1.2 Le règlement graphique

### 3.1.2.1 Présentation de l'objet de la modification

Dans le cadre de cette modification du PLU, la commune a souhaité pouvoir mettre à jour le recensement des bâtiments agricoles en zone A et N.

Lors de la révision générale du PLU approuvé en 2016, les élus avaient déjà souhaité permettre sous-conditions l'évolution du patrimoine bâti en secteur A et N.

#### ⇒ Bâtiment dont le changement de destination est admis

Le code de l'urbanisme précise que le changement de destination de bâtiments en zone agricole ne peut être admis que pour des bâtiments désignés au règlement du PLU. Les zones A, Ah et Ap comprennent ainsi des constructions relevées au plan de zonage, pour lesquelles un changement de destination est admis. 38 constructions sont recensées à ce titre.

Le changement de destination admis ici répond à la volonté de mettre en valeur un patrimoine bâti de qualité sans engager de nouvelles contraintes pour les activités agricoles, ou d'extensions de réseaux de la part de la collectivité.

Le choix de ces constructions s'est opéré suivant :

- Le statut du bâtiment (les constructions à usage d'habitation n'ont pas été retenues)
- Le caractère architectural et patrimonial (charpente traditionnelle, bâtiments en pierres ou briques)
- La présence des murs et du toit

- La desserte par les réseaux

- La présence d'une habitation sur le site, à proximité du bâtiment, de façon à ne pas générer de nouvelles contraintes pour l'agriculture (distance d'implantation de bâtiments agricoles et d'épandages).

Rappelons qu'un bâtiment désigné au zonage ne constitue pas un logement à proprement parler. Il s'agit d'un potentiel qui ne sera pas utilisé dans sa totalité d'ici 2024. En effet, la commune de Vallères a d'ores et déjà évalué que sur les 10 dernières années, seuls 5 à 6 logements ont été créés sur le territoire par changement de destination d'un bâtiment existant. Sur cette base, on peut sensiblement estimer que ce chiffre sera le même dans les années à venir soit environ une dizaine d'habitation créées.

Exemple de bâtiments répertoriés :



Figure 34. Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

Cependant, le PLU ne présente pas de pièces en lien avec l'inventaire. Les bâtiments agricoles sont identifiés au plan de zonage et le règlement écrit des zones A et N règlementent leur éventuel changement de destination.

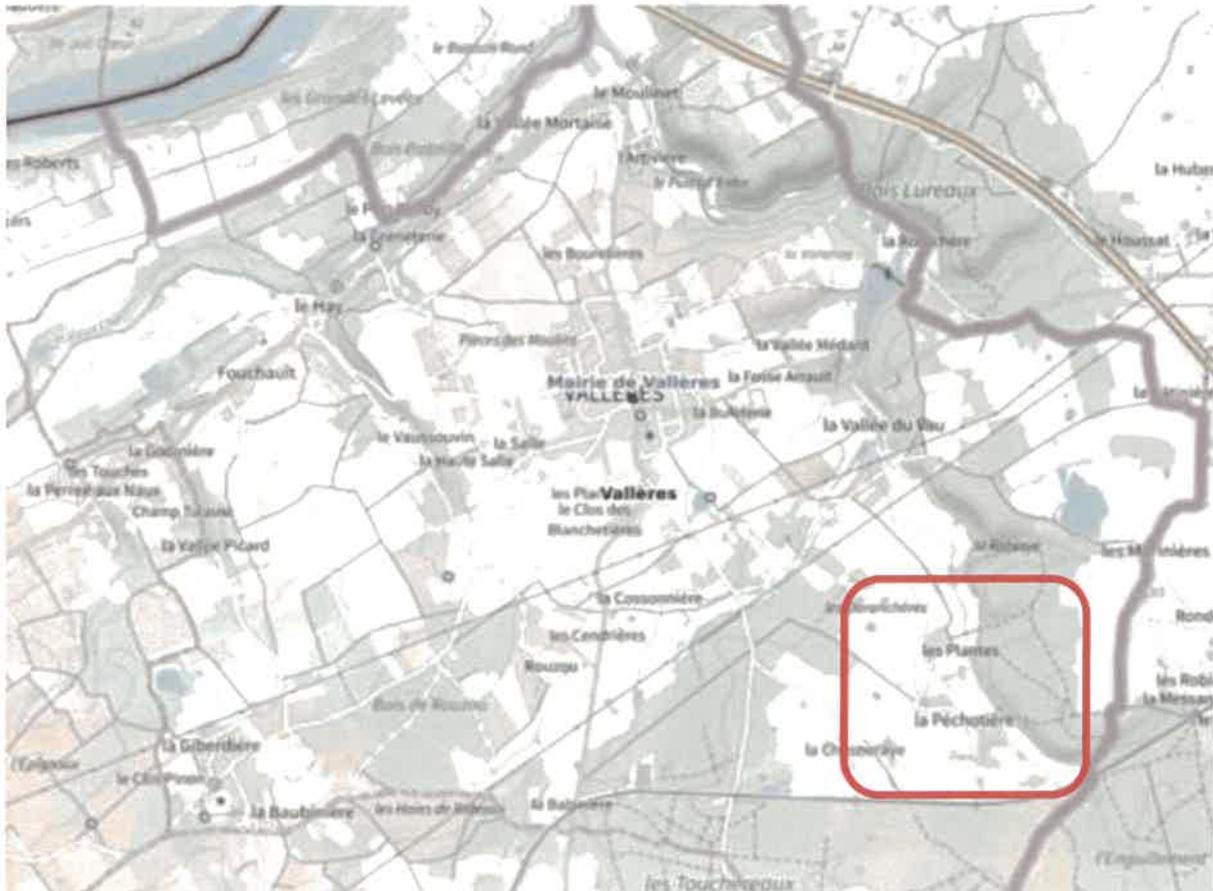
Ainsi en zone A :

- **Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique, de salle de réception ou de locaux accessoires à une activité agricole (vente, accueil du public, transformation de production,...), à condition :**
  - **que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par une étoile,**
  - **que le bâtiment présente une réelle qualité architecturale et patrimoniale (bâti en pierre, charpente traditionnelle),**

Et dans la zone N :

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique, de salle de réception ou de locaux accessoires à une activité agricole (vente, accueil du public, transformation de production,...), à condition :
  - ➔ que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par une étoile.

Dans le cadre de cette modification, les élus ne souhaitent pas remettre en question ni la méthodologie de recensement, ni la réglementation des changements de destination. L'objectif étant uniquement de rajouter 4 bâtiments qui ont été oubliés dans l'inventaire initial. Ces trois bâtiments se situent sur les lieux dits Les Plantes et le Péchotière, tous deux situés en zone A du PLU en vigueur.



**Figure 35.** Localisation des secteurs concernés par la mise à jour de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous conditions

### 3.1.2.2 Présentation des bâtiments devant être ajoutés à l'inventaire des bâtiments en zones A et N

- Lieu-dit « Les Plantes »



Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole présentant une emprise au sol de l'ordre de 100m<sup>2</sup>. Le bâtiment se présente avec des murs en pierre et une toiture en ardoise.

▪ Lieu-dit La Péchotière



Bâtiments à ajouter à l'inventaire des bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination sous-condition

Il s'agit de deux anciens bâtiments agricoles, avec des murs en pierre et une toiture en ardoise. Ces bâtiments représentent :

- Pour le bâtiment au nord une emprise de sol de l'ordre de 80 m<sup>2</sup> ;



- Et pour le bâtiment au Sud, une emprise au sol de l'ordre de 63m<sup>2</sup>.



▪ Lieu-dit le Hay



Bâtiments à ajouter à l'inventaire des bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination sous-condition

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole présentant une emprise au sol de l'ordre de 100m<sup>2</sup>. Le bâtiment se présente avec des murs en pierre et une toiture en ardoise.



### 3.1.2.3 Les modifications portées au règlement graphique

Sur ces deux secteurs, les 3 bâtiments seront identifiés selon les mêmes modalités graphiques que dans le PLU en vigueur.

Extrait carto avant et après

## CHAPITRE 4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

*Ce chapitre présente les incidences de la modification sur l'environnement. Dans un premier temps, il précise les objets de la modification ayant une incidence sur l'environnement puis étudie la perspective d'évolution du territoire sans mise en œuvre de la modification*

*Il s'attache ensuite à :*

- *décrire l'état initial de l'environnement par thématique (environnement humain, risques, agriculture, biodiversité, eau, air et climat, sol, patrimoine et paysage) et les principaux enjeux environnementaux = sous chapitre « Etat initial »*
- *décrire et évaluer les effets notables de la modification et présente les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la modification sur l'environnement = sous chapitre « Impacts et mesures »*

## 4.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement

---

La modification n°1 du PLU porte sur plusieurs objets :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI pour la création d'un terrain de football suite à l'agrandissement de l'école primaire publique sur le terrain stabilisé de football actuel.
- L'évolution du règlement écrit,
  - *Cette évolution du PLU n'a pas d'impact sur l'environnement car elle constitue une évolution réglementaire mineure.*
- la mise à jour de l'inventaire des bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination sous-conditions.
  - *Cette évolution du PLU est une mise à jour, elle n'apporte pas de réglementation supplémentaire et n'a donc pas d'impact sur l'environnement.*

Ainsi seule l'ouverture de la zone 2AU semble avoir un impact sur l'environnement à évaluer réellement. Cet impact est mesuré aux chapitres suivants.

## 4.2 L'impact environnemental et sociétal de l'ouverture de la zone 2AU

---

### 4.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants

La commune de Vallères n'est concernée par aucune protection environnementale spécifique. Les sites les plus proches sont :

- ✓ Le Site Natura 2000 La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes ;
- ✓ La ZNIEFF I La Loire entre l'île de la Providence et l'île du Passeur ;

- ✓ La ZNIEFF II Loire Tourangelle ;
- ✓ Une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

La zone 2AU se situe à plus de deux kilomètres de ces secteurs. Cependant, la commune de Vallères fait partie du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

La zone 2AU ayant déjà été inscrite au projet de PLU approuvé, aucune consommation foncière supplémentaire n'est à prévoir sur le territoire. La zone 2AU a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2016. Le site ne présente pas une sensibilité élevée sur le plan écologique et le règlement du PLU, ainsi que l'OAP prévoient la conservation des éléments les plus sensibles (haies, arbres isolés).

#### ➤ Incidences spécifiques sur les sites Natura 2000

Les décrets n°2010-365 du 9 avril 2010 et n°2012-995 du 23 août 2012 précisent les modalités de réalisation d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsque le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement).

Aucun site n'a été désigné au titre du réseau NATURA 2000 sur la commune de Vallères. Le site le plus proche est localisé au Nord de la commune, en lien avec la Vallée du Vieux Cher. Face à la proximité de ce site, la commune de Vallères a saisi la DREAL Centre afin de savoir si le PLU devait être soumis à évaluation environnementale stratégique. La DREAL a rendu son avis le 15 Juin 2015, dispensant ainsi le document d'évaluation environnementale stratégique au titre des plans/programmes. Cet avis est annexé au dossier.

Compte tenu de la composition du site NATURA 2000 présent le long des vallées de la Loire, de l'inconstructibilité forte du PLU sur la Vallée du Vieux-Cher classé Ni et de l'éloignement par rapport aux limites du bourg de Vallères, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation du site.

Figure 36. Extrait de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2016

Les autres objets de la modification du PLU ne portent que sur des modifications de règles architecturale et d'implantations des constructions, ainsi que l'ajout de 3 bâtiments en secteur A pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous-conditions.



Figure 37. Localisation de la zone 2AU par rapport à la zone Natura 2000

S'agissant des modifications des règles architecturales et d'implantation des constructions, la modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les sites sensibles. Il en est de même pour les bâtiments en zones A, sur lesquels d'ailleurs la CDPENAF devra donner son accord lors du changement de destination.

**L'impact de la modification du PLU sur les sites naturels sensibles environnants de la commune est donc modéré, voire nul.**

## 4.2.2 Les risques

S'agissant des modifications des règles architecturales et d'implantation des constructions, la modification du PLU ne génère pas de risque supplémentaire et n'expose pas la population à des risques supplémentaires. C

La zone 2AU « Les Plaines » se situe en dehors du risque d'inondation, tout comme les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sous conditions.

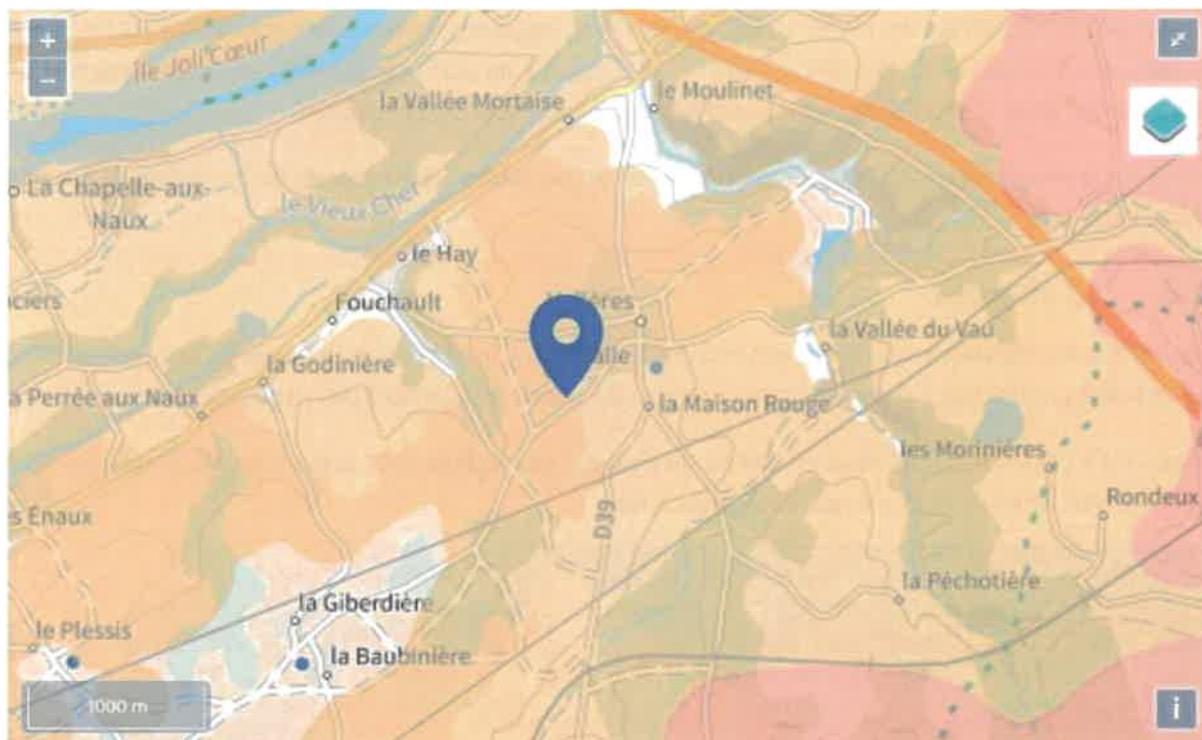


**Légende :**



**Figure 38.** Localisation du risque inondation sur la commune de Vallères

Le secteur 2AU « Les Plaines » se situe en aléa modéré concernant le risque de retrait et gonflement des sols argileux.



**Figure 39.** Localisation du risque de retrait et gonflement des sols argileux sur la commune de Vallères

Ces risques devront être pris en compte dans les règles de construction.

#### 4.2.3 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La zone 2AU ayant déjà été inscrite au projet de PLU approuvé, aucune consommation foncière supplémentaire n'est à prévoir sur le territoire.

L'évolution du règlement écrit ainsi que l'ajout de trois bâtiments en secteur A et un en secteur N pouvant changer de destination, ne sont pas en mesure d'impacter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet l'évolution du règlement est mineure, le changement de destination concerne des bâtiments existants, sans nouvelle consommation d'espace. Il s'agit donc plus de permettre d'optimiser l'existant que d'engendrer une nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels.

**L'impact de la modification du PLU sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune est donc nul.**

## 4.2.4 Sur le paysage et l'urbanisation

La modification n°1 du PLU aura un impact bénéfique sur l'insertion paysagère des constructions dans l'ensemble des zones compte tenu des évolutions réglementaires, et notamment en ce qui concerne l'aspect architectural des constructions.

L'ouverture de la zone 2AU aura un impact important sur le paysage. Même si le secteur se situe dans la zone tampon du site Val de Loire, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il n'y a pas de covisibilité avec le site. Les impacts visuels seront de trois ordres :

- Traiter la frange entre la zone urbaine du centre bourg et les espaces agricoles et naturels qui l'entourent ;
- Traiter l'entrée Sud du bourg par un aménagement urbain qualitatif ;
- S'inscrire dans la cohérence du tissu urbain du centre bourg sans perdre la pertinence des formes urbaines qui caractérisent le patrimoine de Vallères.

**Pour répondre à ces différents enjeux, plusieurs mesures ont été prises :**

- La conservation réglementaire de la frange ouest boisée de la zone au règlement graphique du PLU ;
- La mise en place d'une OAP plus riche et incitatives que l'OAP du PLU en vigueur. Cette dernière permet de mettre en place des mesures de transitions paysagères, telle que la haie sur la partie sud du site, mais aussi en prônant des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain existant.
- Cette OAP co-construite avec un architecte-paysagiste, permet d'insister sur les principes de qualité d'aménagement du site et sur la faisabilité de l'opération.

**L'impact de la modification du PLU sur les paysages et l'urbanisme de la commune est donc réduit par le cadrage réglementaire du PLU, ainsi que par la mise en place d'une OAP ambitieuse et objective.**

**Néanmoins, il est à noter que cette dernière se veut garder une souplesse afin de ne pas contraindre l'ingénierie de projet.**

## 4.3 Sur les ressources, équipements et réseaux

---

L'ouverture de la zone 2AU est susceptible d'impacter les réseaux et équipements communaux.

### 4.3.1 L'assainissement de la zone 2AU « Les Plaines »

Les eaux usées de la commune de Vallères sont assainies par la Station d'Épuration de Lignières de Touraine.

Nom de la station	LIGNIERES DE TOURAINE – La Calotte
Code SANDRE	043712850002
Mise en service	2010
Constructeur	-
Maitre d’Ouvrage	COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L’INDRE
Exploitant	VEOLIA
Capacité nominale	3200 FH Temps sec : 192 kg DBO5/j et 570 m <sup>3</sup> /j
Filière	Eau : Boues activées Boues : Centrifugation, Serre solaire et épandage
Milieu récepteur	L’Indre
Agence de l’Eau	Loire-Bretagne

Figure 40. Extrait du rapport annuel sur le système d’assainissement de Lignièrès-de-Touraine – Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre

▪ **Etat de la STEP**

Commune (ou partie de commune comprise dans la zone de collecte)	Code INSEE	Population totale de la zone collectée (1)	Population raccordable de la zone collectée	Nombre total de branchements	Population raccordée (2)	Taux de raccordement (2)/(1)
Lignièrès	37 128	1 117	-	340	670	60%
Vallèrès	37 264	1 200	-	338	720	60%
Branchement	Raccordement réalisé en fin d’année 2020 début d’année 2021					
Total		2 317	-	678	1 390	60%

Figure 41. Extrait du rapport annuel sur le système d’assainissement de Lignièrès-de-Touraine – Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre

▪ **Capacité de la STEP au regard de l’ouverture de la zone 2AU « Les Plaines »**

Le nombre de logements attendus sur le secteur « Les Plaines » est estimé entre 15 et 20 logements, ce qui se traduit par 15 à 20 nouveaux branchements sur la STEP, pour une population supplémentaire de l’ordre de 37 à 50 habitants.

Ainsi la station d’épuration est en mesure d’accueillir ces nouveaux effluents.

### **4.3.2 La gestion des eaux pluviales du secteur 2AU « Les Plaines »**

Il est souhaité que la gestion des eaux pluviales du site soit réalisée au sein même de l'opération, ce que précise l'OAP. Ainsi, l'infiltration à la parcelle sera favorisée, et notamment par la mise en place du coefficient de pleine terre au sein du règlement écrit du secteur 1AU (après ouverture de la zone 2AU).

La gestion des eaux pluviales devra donc être étudiée lors de l'aménagement de l'opération, qui en vertu de sa superficie devra faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

### **4.3.3 La gestion des flux routiers**

La zone 2AU « Les Plaines » se situe en bordure de la voie d'Azay, qui traverse le bourg de Vallères. L'accès et la sortie du site « Les Plaines » se fera via cet axe routier qui est d'ores et déjà correctement dimensionné pour permettre l'urbanisation du site.

L'aménagement du secteur « Les Plaines » va générer de nouveaux flux de véhicules, principalement liés à la fonction habitat du site. Compte tenu des aménagements routiers existants, et notamment le giratoire en entrée de site, ces nouveaux flux ne seront pas en mesure d'impacter la circulation actuelle. De plus, la localisation du site au plus proche du centre bourg, et des commerces et services, ainsi que les aménagements piétons souhaités par l'OAP, permettront de réduire à minima l'utilisation de la voiture.

### **4.3.4 L'impact du développement du secteur 2AU « Les Plaines » sur les équipements collectifs de la commune.**

L'aménagement de la zone 2AU « Les Plaines » va impacter de façon positive essentiellement l'équipement scolaire de la commune. En tenant compte d'un taux de desserrement des ménages de l'ordre de 2,5 personnes par ménage, et d'une production sur ce secteur de 15 à 20 nouveaux logements, le nombre d'enfants en lien avec cette opération peut être estimé entre 7 et 10.

Les élus souhaitent mener des travaux d'extension et d'amélioration du groupe scolaire actuel, nécessaire au maintien de l'équipement. En ce sens, cette opération serait compatible avec l'équipement scolaire.

Les élus portent actuellement une réflexion sur le financement des travaux de l'équipement scolaire, sans s'interdire le lien entre l'aménagement du secteur des Plaines et celui de l'équipement scolaire.

En conclusion, l'aménagement du secteur 2AU « Les Plaines » serait bénéfique aux équipements de la commune, et principalement aux équipements scolaires, permettant notamment leur pérennité.



Autoévaluation	
Thématique	Enjeux de la procédure
	<p>La modification du PLU n'impacte pas de milieux naturels.</p> <p>Le site Natura 2000 le plus proche est situé sur Le secteur Loire à plus de 2km du site « Les Plaines »</p> <p>Aucune ZNIEFF ne concerne la commune. La ZNIEFF la plus proche se situe aussi sur le secteur Loire à plus de 2Km du site.</p> <p>Aucune zone humide n'est prélocalisée sur le secteur en question.</p> <p>Le SRCE et le SCOT n'identifie pas d'enjeux liés à la trame verte et bleue sur la commune.</p>
<b>Milieux naturels et biodiversité (dont Natura 2000)</b>	
	<p>Site Natura 2000</p> <p>ZNIEFF</p> <p>Zone humide</p> <p>TVB</p> <p>Biodiversité</p>
	Faible
<b>Ressource en eau et assainissement</b>	<p>La modification du PLU n'impacte pas de manière significative la ressource en eau et la gestion de l'assainissement. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont présents au droit de la parcelle concernée et en capacité suffisante pour desservir les futures constructions.</p>
	Eau potable
	Assainissement
	Faible
	Faible
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<p>La commune est concernée le risque retrait-gonflement des argiles qualifié de moyen sur une partie de la commune, et notamment sur le secteur « Les Plaines ».</p> <p>La commune est également concernée par le risque mouvement de terrain. Néanmoins, aucune cavité ou mouvement de terrain n'est recensé à proximité directe du site.</p> <p>Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est recensée à proximité du site « Les Plaines ».</p>
	Risques naturels
	Risques technologiques
	Faible
	Faible

	<p>La modification du PLU va permettre l'aménagement du secteur ZAU « Les Plaines » qui se situe en entrée de bourg. Ainsi cela va permettre d'améliorer cette entrée de bourg par un aménagement qualitatif. De plus cet aménagement permettra de traiter qualitativement la transition entre le bourg et les espaces agricoles et naturels.</p> <p>La modification de l'OAP dans le cadre de la modification du PLU permet de tendre vers un aménagement qualitatif, permettant l'insertion de l'opération dans son environnement.</p> <p>L'OAP préconise des formes de bâtis et des alignements, permettant de mettre en avant l'architecture locale, et de ne pas être incompatible avec l'architecture du centre-bourg.</p>	Paysage	Faible
<p><b>Paysage et patrimoine</b></p>	<p>La production de nouveaux logements (15 à 20) va engendrer quelques flux véhicules supplémentaires. Néanmoins, l'accès et la sortie de cette opération se fera via un axe existant et configuré pour cet usage. De plus, la localisation de l'opération au plus proche du centre bourg et de ses commerces, services, équipements, couplée aux orientations liées au développement des cheminements piétons permettront de réduire les flux de véhicules.</p> <p>Aucune nuisance supplémentaire n'est attendue pour le voisinage des zones habitées.</p>	Patrimoine	Faible
<p><b>Santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)</b></p>	<p>Aucune nuisance supplémentaire n'est attendue pour le voisinage des zones habitées.</p> <p>En matière de climat et énergie, aucune incidence n'est attendue. Le secteur est raccordé aux différents réseaux. La création de logements est certes de nature à engendrer des émissions de gaz à effet de serre, mais ces logements seront soumis à la RE 2020, imposant un faible bilan carbone.</p>	Santé humaine	Faible
<p><b>Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, agriculture, ...</b></p>	<p>La modification du PLU engendre le reclassement de la zone 2AU en zone 1AU. Cela ne génère pas de nouvelle consommation d'espace agricole, puisque le secteur est identifié pour le développement à long terme de la commune.</p>	Climat et énergie	Faible
<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b>La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLU :</b></p>	Agriculture	Faible

**La modification simplifiée du PLU :**

- Ne remet pas en cause l'économie générale du document
- Ne remet pas en cause les orientations du PADD
- N'a pas d'incidences notables sur l'environnement
- N'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine

**Par conséquent, en tant que personne publique responsable, je considère que la procédure de modification du PLU de la commune de Vallières ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.**





PIECES  
ADMINISTRATIVES





MAIRIE DE VALLERES

**DÉLIBÉRATION N°53 DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 21 DECEMBRE 2021 à 19h**

**Présents :**

M Jean-Luc CADIOU, Maire

Mmes Marie-Claude CADU, Ghislaine CHERAMY, Christel DUCLOS, Christelle FOURNERIE, Valentine TESSIER,

MM Jean-Louis AZENHA, Didier DOUCHET Jean-Pierre GARNAUD, Wesley MECHIN, Rémy PERRONNE, Guillaume VAN GHELDER

**Excusés :**

Mmes Séverine BIDAULT LENOIR (a remis son pouvoir à madame Cadu), Nathalie WOZNIAK (a remis son pouvoir à monsieur Azenha)

Monsieur Stéphane TROUVAT (a remis son pouvoir à monsieur Cadiou),

**Secrétaire:** M Rémy PERRONNE

**Convocation du** 16 décembre 2021

Membres en exercice : 15

Membres présents : 12

Pouvoirs : 3

Nb de votants : 15

POUR : 14

CONTRE :

Abstention : 1

**Urbanisme et PLU :**

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les plaines » dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vallères

La commune de Vallères dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/11/2016, mis à jour le 26/10/2017. Ce document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune modification jusqu'à ce jour.

Le maire de Vallères souhaite engager une procédure de modification de droit commun de son PLU.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de modification n°1 sont les suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les plaines » située au sud de bourg, justifiée dans la suite de cette délibération ;
- La correction d'erreurs matérielles de zonage
- L'adaptation de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L.153-36 qui prévoit que « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ». Par ailleurs, ces évolutions ne font pas partie de celles qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture d'une zone à urbanisation.

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :**

En application des dispositions de l'article L.153-38 du code de l'Urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du conseil municipal qui justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La zone 2AU située au Sud du bourg, entre la départementale 39 et la rue la fosse de l'écu, à proximité directe des espaces déjà urbanisés, est une zone à vocation mixte. Son urbanisation envisagée permettra à la commune d'accueillir une zone d'habitats, ainsi que des espaces de commerces et services compatibles avec la vocation principalement Résidentielle de la zone.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU « les plaines », d'une surface d'environ 1,8 hectares pour permettre de

- Répondre aux besoins en logements de la population
- Réaliser une extension qualitative dans le prolongement de son centre-bourg
- Développer un secteur d'habitat également destiné à accueillir tous types de constructions (logements, commerces, services, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU répond aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant notamment à épaissir le tissu urbain au sud du bourg avec une opération d'aménagement mixte sur un secteur partiellement enclavé par des fronts bâtis. Cette démarche vise à « recoudre » le tissu urbain, lâche et peu structuré, lorsqu'on arrive par la route d'Azay-le-Rideau (RD39), et profiter d'un giratoire déjà aménagé. Cela permettrait un rééquilibrage du bourg, avec un renforcement de la densité urbaine autour de l'école publique, des commerces et de la mairie.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du PLU dans le respect des règles mentionnées dans le document 3 OAP n°4 « les plaines », afin d'encadrer le développement et imposer une certaine qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Il est à noter que la commune n'a aucune possibilité d'urbaniser et de densifier la zone U et n'a pas la maîtrise foncière sur la parcelle restante 1AU (considérant que le propriétaire de la parcelle ne souhaite pas vendre).

Le PLU définit 4 OAP. L'OAP n°1 « L'église » est partiellement terminée (un PC a été accordée pour la partie Sud du secteur). L'OAP n°2 « La corderie » est terminée.

La commune est attractive et la demande de logements est croissante. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de répondre à une demande forte de la population qui souhaite construire et devenir propriétaire et est très attachée par ailleurs à l'implantation communale.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (OAP n°4) se justifie

-----

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales

**Vu** le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44

**Vu** la délibération du conseil municipal de Vallères en date du 29/11/2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le conseil municipal, après en avoir délibéré (avec 14 voix POUR et 1 abstention):

- Approuve l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « les plaines », justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Approuve la modification du plan de zonage portant sur l'ajout de bâtiments dont le changement de destination est admis dans les conditions fixées au règlement.
- Décide d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme (Modification de droit commun)
- Autorise Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Fait à VALLERES, le 22/12/2021  
Le Maire,

Jean-Luc CADIOU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

02/06/2023

le président du tribunal administratif

N° E23000092 /45

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 02/06/2023, la lettre par laquelle le maire de VALLERES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALLERES (Indre-et-Loire) ;*

Vu la décision en date du 15 octobre 2020 par laquelle le président du tribunal a délégué à Mme Anne LEFEBVRE-SOPPELSA, le pouvoir de désigner les commissaires enquêteurs pour les enquêtes publiques ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

**DECIDE**

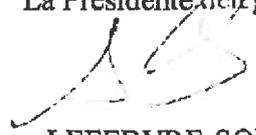
**ARTICLE 1** : Monsieur Pierre AUBEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Francis LERE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée au maire de la Commune de VALLERES, à Monsieur Pierre AUBEL et à Monsieur Francis LERE.

La Présidente déléguée,

  
Anne LEFEBVRE-SOPPELSA





MAIRIE DE VALLERES

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE  
D'UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET  
DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le maire de la commune de Vallères,

**VU**

- le code de l'urbanisme,
- le code de l'environnement,
- la délibération du conseil municipal en date du 29/11/2016 approuvant son Plan Local d'Urbanisme,
- la délibération du conseil municipal en date du 21/12/2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme
- la décision de l'autorité environnementale en date du 17/05/2023 qui dispense la réalisation d'une évaluation environnementale
- l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12/12/2022
- l'ordonnance de Madame la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans en date du 02/06/2023 désignant monsieur Pierre AUBEL en qualité de commissaire enquêteur.
- les pièces du dossier soumis à enquête publique

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Vallères en ce qui concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les plaines » située au sud de bourg,
- La correction d'erreurs matérielles de zonage,
- L'adaptation de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme,

En mairie de Vallères pour une durée de 31 jours, du mardi 19 septembre 2023 à 8h au vendredi 20 octobre 2023 à 12h

**Article 2**

Monsieur Pierre AUBEL, officier de l'armée de l'air en retraite demeurant 13 rue de la grange 37360 SONZAY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par madame la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans.

Monsieur Francis LERE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant

**Article 3**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé en mairie de Vallères où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture du secrétariat, à savoir :

- mardi de 14h à 17h,
- mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- jeudi de 14h à 17h,
- vendredi et samedi de 9h à 12h.

Il sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://mairievalleres.wixsite.com/mairiedevalleres>

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique

#### **Article 4**

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public en mairie de Vallères, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- Par courrier postal avant le vendredi 20 octobre 2023 à 12h, à l'attention de monsieur Pierre AUBEL, commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête : Mairie de Vallères – 1 place de la mairie 37190 Vallères
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [secretariat@mairiedevalleres.fr](mailto:secretariat@mairiedevalleres.fr) avant le vendredi 20 octobre 2023 à 12h.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site <https://mairievalleres.wixsite.com/mairiedevalleres> pendant toute la durée de l'enquête

#### **Article 5**

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vallères (salle du conseil et des mariages) selon les dates et heures indiquées ci-dessous :

- Mardi 19 septembre 2023 de 14h à 17h
- Mercredi 27 septembre 2023 de 9h à 12h
- Samedi 7 octobre 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 20 octobre 2023 de 9h à 12h

#### **Article 6**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les avis des personnes publiques associées émis sur le dossier et notamment l'avis de la CDPENAF

#### **Article 7**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié :

- sur le site Internet de Vallères à l'adresse <https://mairievalleres.wixsite.com/mairiedevalleres> et affiché au siège de la commune de Vallères 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.
- Sur l'application panneau pocket

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (La nouvelle république et Terre de Touraine), 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis d'enquête sera également affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques, en mairie et dans les différents hameaux de la commune :

- au droit des terrains en face de la rue de la maison rouge (rond-point RD 39)
- panneaux d'affichage Place de la mairie, la vallée du vau, le moulinet, la baubiniere, Fouchault

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion ainsi que des photographies des affiches

**Article 8 :**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet d'Indre-et-Loire et au président du Tribunal administratif d'Orléans

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également consultables en ligne sur le site <https://mairievalleres.wixsite.com/mairiedevalleres>

**Article 9 :**

A l'issue de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal.

**Article 10 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
- Monsieur Pierre AUBEL, commissaire enquêteur
- Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans

Fait à Vallères, le 26/07/2023

Le Maire

Jean-Luc CADIOU





**MAIRIE DE VALLERES**

NR37  
Service des annonces légales  
26 rue Alfred de Musset  
37012 TOURS Cedex 1

Objet : Mise à enquête publique du projet de modification n°1 du PLU

Monsieur le directeur,

Je vous prie de bien vouloir insérer dans l'édition du journal à la rubrique Annonces légales, l'avis ci-joint relatif à l'enquête publique du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme concernant la commune de Vallères.

Cette enquête publique se déroulera du mardi 19 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023.

Conformément aux obligations réglementaires, deux parutions sont nécessaires aux dates impératives suivantes :

- L'une entre le lundi 28 août 2023 et le vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2023, soit 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique.
- La seconde entre le 19 septembre 2023 et le 26 septembre 2023 dernier délai, durant les huit premiers jours de l'enquête.

Je vous serais obligé de bien vouloir m'adresser un exemplaire du numéro des journaux concernés accompagné de votre facture.

Je vous prie de croire, Monsieur le directeur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Fait à Vallères, le 02/08/2023

Le Maire

Jean-Luc CADIOU



**pro legales**  
Groupe Nouvelle République  
Un service dédié à la publication de vos annonces

Tel : 02 47 60 62 70  
Fax : 02 47 60 62 93  
Mail : legales@nr-communication.fr

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO757700, N° 70675881 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

**Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire**  
**Département : 37**  
**Date de parution : 21/09/2023**

Fait à Tours, le 3 Août 2023

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



NR Communication - Sce des Annonces Officielles & Légales  
26 rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1  
SA au capital de 190 000€ - RC Tours B 414 679 423 - Siret 414 679 423 00205  
N° TVA intra communautaire FR 89 414 679 423

**pro legales**  
Groupe Nouvelle République  
Un service dédié à la publication de vos annonces

Tel : 02 47 60 62 70  
Fax : 02 47 60 62 93  
Mail : legales@nr-communication.fr

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO757699, N° 70675880 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

**Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire**  
**Département : 37**  
**Date de parution : 30/08/2023**

Fait à Tours, le 3 Août 2023

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



NR Communication - Sce des Annonces Officielles & Légales  
26 rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1  
SA au capital de 190 000€ - RC Tours B 414 679 423 - Siret 414 679 423 00205  
N° TVA intra communautaire FR 89 414 679 423

Commune de Vallières

## ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°34-2023 du 28/07/2023, le maire de la commune de Vallières a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallières.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU « Les plaines » situés au sud de la bourg.
- La correction d'erreurs matérielles de zonage.
- L'ajout de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A cet effet, le président délégué du tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Pierre AUBEL, officier de l'armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur François LERE, en qualité de suppléant, pour procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallières.

L'enquête se déroulera à la mairie, du mardi 19 septembre 2023 à 9h au vendredi 20 octobre 2023 à 12h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé en mairie de Vallières où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture du secrétariat, à savoir :

- mardi de 14h à 17h,
  - mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h,
  - jeudi de 14h à 17h,
  - vendredi et samedi de 9h à 12h.
- Le dossier sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairievallerias.westeo.com/mairievallerias>.
- Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de Vallières (salle du conseil et des mariages) les :
- Mardi 19 septembre 2023 de 14h à 17h,
  - Mercredi 20 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Mercredi 27 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Jeudi 28 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Vendredi 20 octobre 2023 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les modalités précises sont portés à la connaissance du public via le site internet de la commune (<https://mairievallerias.westeo.com/mairievallerias>), l'application mobile pannonceau pocket, l'affichage sur les panneaux d'affichage situés Place de la mairie, la vallée du veau, le moulinet, la babbière, Fouchault et au nord des terrains en face de la rue de la maison rouge (rend-point RD 39).

Le maire,  
Jean-Luc CADOUX

Commune de Vallières

## ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°34-2023 du 28/07/2023, le maire de la commune de Vallières a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallières.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU « Les plaines » situés au sud de la bourg.
- La correction d'erreurs matérielles de zonage.
- L'ajout de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A cet effet, le président délégué du tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Pierre AUBEL, officier de l'armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur François LERE, en qualité de suppléant, pour procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallières.

L'enquête se déroulera à la mairie, du mardi 19 septembre 2023 à 9h au vendredi 20 octobre 2023 à 12h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé en mairie de Vallières où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture du secrétariat, à savoir :

- mardi de 14h à 17h,
  - mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h,
  - jeudi de 14h à 17h,
  - vendredi et samedi de 9h à 12h.
- Le dossier sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairievallerias.westeo.com/mairievallerias>.
- Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vallières (salle du conseil et des mariages) les :
- Mardi 19 septembre 2023 de 14h à 17h,
  - Mercredi 20 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Mercredi 27 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Jeudi 28 septembre 2023 de 9h à 12h,
  - Vendredi 20 octobre 2023 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les modalités précises sont portés à la connaissance du public via le site internet de la commune (<https://mairievallerias.westeo.com/mairievallerias>), l'application mobile pannonceau pocket, l'affichage sur les panneaux d'affichage situés Place de la mairie, la vallée du veau, le moulinet, la babbière, Fouchault et au nord des terrains en face de la rue de la maison rouge (rend-point RD 39).

Le maire,  
Jean-Luc CADOUX





**MAIRIE DE VALLERES**

TERRE DE TOURAINE  
legales-terredetouraine@agricvl.fr

Objet : Mise à enquête publique du projet de modification n°1 du PLU

Monsieur le directeur,

Je vous prie de bien vouloir insérer dans l'édition du journal à la rubrique Annonces légales, l'avis ci-joint relatif à l'enquête publique du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme concernant la commune de Vallères.

Cette enquête publique se déroulera du mardi 19 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023.

Conformément aux obligations réglementaires, deux parutions sont nécessaires aux dates impératives suivantes :

- L'une entre le lundi 28 août 2023 et le vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2023, soit 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique.
- La seconde entre le 19 septembre 2023 et le 26 septembre 2023 dernier délai, durant les huit premiers jours de l'enquête.

Je vous serais obligé de bien vouloir m'adresser un exemplaire du numéro des journaux concernés accompagné de votre facture.

Je vous prie de croire, Monsieur le directeur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Fait à Vallères, le 02/08/2023

Le Maire

Jean-Luc CADIOU



**AVIS AU PUBLIC**  
Commune de Vallières

**Enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°34-2023 du 26/07/2023, le maire de la commune de Vallières a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU « Les plaines » située au sud de bourg.
- La correction d'erreurs matérielles de zonage,
- L'adaptation de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme

A cet effet, la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Pierre AUBEL, officier de l'armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Francis LERE, en qualité de suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie, du mardi 19 septembre 2023 à 8h au vendredi 20 octobre 2023 à 12h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé en mairie de Vallières où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture du secrétariat, à savoir :

- mardi de 14h à 17h,
  - mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
  - jeudi de 14h à 17h,
  - vendredi et samedi de 9h à 12h.
- Il sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairievallieres.wixsite.com/mairiedevallieres>

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vallières (salle du conseil et des mariages) les :

- Mardi 19 septembre 2023 de 14h à 17h
- Mercredi 27 septembre 2023 de 9h à 12h
- Samedi 7 octobre 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 20 octobre 2023 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les modalités pratiques sont portés à la connaissance du public via le site internet de la commune <https://mairievallieres.wixsite.com/mairiedevallieres>, l'application mobile panneau pocket, l'affichage sur les panneaux d'affichage situés Place de la mairie, la vallée du vau, le moulinet, la baubinière, Fouchault et au droit des terrains en face de la rue de la maison rouge (rond-point RD 39)

Le maire,  
Jean-Luc CADIOU

**ATTESTATION DE PARUTION** : journal Terre de Touraine n° 2239 parution le 01/09/2023

Société d'Éditions et de Publications Agricoles de Touraine (SEPA7)  
SARL au capital de 304,60 € SIRET : 33366155100023 NAF : 5813Z  
MAISON DES AGRICULTEURS  
9 bis rue Augustin Fresnel – CS 80329 – 37173 CHAMBRAY LES TOURS CEDEX  
[leales-terredetouraine@agricvl.fr](mailto:leales-terredetouraine@agricvl.fr)  
Tél : 02.47.28.30.02

**AVIS AU PUBLIC**  
Commune de Vallières

**Enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°34-2023 du 26/07/2023, le maire de la commune de Vallières a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU « Les plaines » située au sud de bourg.
- La correction d'erreurs matérielles de zonage,
- L'adaptation de certains points de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme

A cet effet, la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Pierre AUBEL, officier de l'armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Francis LERE, en qualité de suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie, du mardi 19 septembre 2023 à 8h au vendredi 20 octobre 2023 à 12h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé en mairie de Vallières où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture du secrétariat, à savoir :

- mardi de 14h à 17h,
  - mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
  - jeudi de 14h à 17h,
  - vendredi et samedi de 9h à 12h.
- Il sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairievallieres.wixsite.com/mairiedevallieres>

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vallières (salle du conseil et des mariages) les :

- Mardi 19 septembre 2023 de 14h à 17h
- Mercredi 27 septembre 2023 de 9h à 12h
- Samedi 7 octobre 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 20 octobre 2023 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les modalités pratiques sont portés à la connaissance du public via le site internet de la commune <https://mairievallieres.wixsite.com/mairiedevallieres>, l'application mobile panneau pocket, l'affichage sur les panneaux d'affichage situés Place de la mairie, la vallée du vau, le moulinet, la baubinière, Fouchault et au droit des terrains en face de la rue de la maison rouge (rond-point RD 39)

Le maire,  
Jean-Luc CADIOU

**ATTESTATION DE PARUTION** : journal Terre de Touraine n° 2242 parution le 22/09/2023

Société d'Éditions et de Publications Agricoles de Touraine (SEPA7)  
SARL au capital de 304,60 € SIRET : 33366155100023 NAF : 5813Z  
MAISON DES AGRICULTEURS  
9 bis rue Augustin Fresnel – CS 80329 – 37173 CHAMBRAY LES TOURS CEDEX  
[leales-terredetouraine@agricvl.fr](mailto:leales-terredetouraine@agricvl.fr)  
Tél : 02.47.28.30.02





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe Centre-Val de Loire**

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : [maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

Orléans, le 17 mai 2023

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire sur la modification n°1 du PLU de votre commune, en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale.

Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Pour le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire, empêché

Jérôme PEYRAT

Monsieur Jean-Luc CADIOU  
Maire de la Commune de Vallères  
Mairie de Vallères  
1, place de la Mairie  
37190 VALLERES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Vallères (37)**

N°MRAe 2023-4113

# Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 17 mai 2023, en présence de Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis,

**Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R.104-38 ;

**Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

**Vu** la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 al 2 et R.104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vallères (37), déposée par la commune de Vallères, reçue le 21 mars 2023 et enregistrée sous le n°2023-4113 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 7 avril 2023 ;

**Considérant** que la commune de Vallères (37) a déposé une demande d'avis conforme portant sur une première modification de son PLU ;

**Considérant** que cette modification a pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Plaines » sur une surface de 1,8 ha dans le prolongement du centre-bourg, impliquant l'évolution du règlement graphique (passage de zone à urbaniser 2AU en zone 1AU) et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante ;

**Considérant** que le secteur géographique concerné se situe dans la zone tampon du site « Val de Loire depuis Sully-sur-Loire jusqu'à Chalonnes-sur-Loire » inscrit par l'Unesco au patrimoine mondial de l'humanité ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4113 en date du 17 mai 2023

Projet de modification n°1 du PLU de la commune de Vallères (37)

**Considérant** que les enjeux paysagers sont pris en compte dans le cadre de l'OAP modifiée, co-construite avec un architecte-paysagiste, qui prévoit la conservation de la frange ouest boisée de la zone, la création d'une haie sur la partie sud et préconise des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain existant ;

**Considérant** que le secteur « Les Plaines » est situé à l'écart de tout inventaire ou protection réglementaire au titre de la biodiversité ;

**Considérant** que les éléments du dossier viennent justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Plaines » à vocation mixte (habitat, commerces et services) pour satisfaire à la poursuite du développement communal au regard des tendances démographiques observées ;

**Considérant** que les autres modifications du PLU concernent :

- l'évolution du règlement écrit concernant l'aspect extérieur, la hauteur et les conditions d'implantation des constructions,
- l'ajout dans le règlement graphique de quatre bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination en zones agricole A et naturelle N, dans les lieux dits « Les Plantes », « le Péchotière » et « le Hay » ;

**Considérant** que les modifications envisagées sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changements notables par rapport aux précédentes dispositions du PLU et à la prise en compte de l'environnement dans ce document ;

**Considérant** que le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Vallères, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification n°1 du PLU de Vallères n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune de Vallères.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Vallères rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre Val de Loire

Fait à Orléans, le 17 mai 2023

Pour le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire, empêché



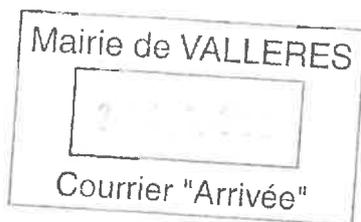
Jérôme PEYRAT





**PRÉFÈTE  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :

**Dominique BERTHONNEAU**

Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Unité Planification et Urbanisme

Tours, le **28 DEC 2022**

Tél. : 02.47.70.81.66

Courriel : [ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr)

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Vote électronique du 12 décembre 2022**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

**1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Vallères**

**1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie**

1 rue de la Mairie

37190 Vallères

**1-3 – Référence du dossier : PLU de la commune de Vallères**

**1-4 – Objet du dossier : Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallères : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Les Plaines» en 1AU à vocation d'habitat pour une superficie de 1,8 hectare.**

## **II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

### **Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51

Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Article L.112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime

Article L.142-5 du Code de l'urbanisme

## **III – ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

### **Membres avec voix délibérative :**

- Madame Corinne BIVER, Directrice de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte-Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Patricia SUARD, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Monsieur Baptiste DUPIN, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Les Plaines» en 1AU à vocation d'habitat au PLU de Vallères : (Avis simple)**

- Vu le PLU de Vallères approuvé en novembre 2016,
- Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en 1AU à vocation d'habitat au lieu-dit «Les Plaines» d'une superficie de 1,8 hectare sur la commune de Vallères,
- Considérant que le projet est conforme à l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit que l'aménagement du secteur «Les Plaines» a pour objectif de « recoudre » le tissu urbain, lâche et peu structuré à partir de la RD 39,
- Considérant que la population communale a évolué de + 1,65 % par an entre 2009 et 2017 ce qui correspond à l'évolution démographique de la Communauté de Communes de Touraine Val de l'Indre sur la même période,
- Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur sera complétée d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit une densité de 14 logements par hectares au minimum et malgré l'absence de SCoT approuvé sur le territoire communal.

**1 avis :**

1) Le projet recueille **14 votes favorables** et 1 vote par abstention sur 15 votants au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et de la projection ZAN à l'horizon 2050, la collectivité doit mobiliser l'ensemble des outils fonciers afin notamment d'identifier les espaces densifiables au sein de l'enveloppe urbaine.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation**

**La présidente de séance**



**Corinne BIVER**



# RE: document de travail réunion du 20/10. Modification du PLU

Isabelle HALLOIN BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>

jeu. 20/10/2022 17:57

À : Secretariat de la Mairie de Vallères <secretariat@mairiedevalleres.fr>; Anais (DDT) DENIS <anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr>; r.sicot@tours-metropole.fr <r.sicot@tours-metropole.fr>;

Cc : Valérie GROLLIER <valerie.grollier@auddice.com>;

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir excuser mon absence ce matin.

Les éléments transmis ne m'amènent pas à formuler de remarque particulière.

Cordialement,

Isabelle HALLOIN-BERTRAND  
Conseillère Environnement - Urbanisme

Pôle Environnement  
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

 [Logo Chambre d'agriculture 37](#)

38 rue Augustin Fresnel  
BP 50139  
37171 Chambray Lès Tours Cedex  
Tél. : 02 47 48 37 23  
Mobile : 06 45 25 62 45  
[indre-et-loire.chambagri.fr](http://indre-et-loire.chambagri.fr)

**De :** Secretariat de la Mairie de Vallères <secretariat@mairiedevalleres.fr>

**Envoyé :** jeudi 20 octobre 2022 12:04

**À :** Anais (DDT) DENIS <anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr>; r.sicot@tours-metropole.fr; Isabelle HALLOIN BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>

**Cc :** Valérie GROLLIER <valerie.grollier@auddice.com>

**Objet :** document de travail réunion du 20/10. Modification du PLU

Madame, Monsieur,

Je vous transmets en pièce jointe le Powerpoint transmis le 15/10 relatif à la réunion de ce matin.



## Re: consultation PPA - modification n°1 PLU de Vallères

Contact@mairie-lachapelleauxnaux.fr

jeu. 09/03/2023 16:34

À : Secretariat de la Mairie de Vallères <secretariat@mairiedevalleres.fr>;

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de la modification n°1 du PLU de votre Commune. M. le Maire de La Chapelle au Naux n'a aucune remarque à formuler sur cette dernière.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de sa considération distinguée.

Mairie de La Chapelle aux Naux  
8, rue Principale  
37130 LA CHAPELLE AUX NAUX  
Tél. : 02.47.96.80.36  
[www.chapelleauxnaux.fr](http://www.chapelleauxnaux.fr)  
[www.facebook.com/lachapelleauxnaux](https://www.facebook.com/lachapelleauxnaux)

Le 08/03/2023 à 10:17, Secretariat de la Mairie de Vallères a écrit :

Madame, Monsieur,

En application de l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-dessous pour avis le dossier de la modification n°1 du PLU de la commune de Vallères.

<https://auddice.fromsmash.com/p1d-WfVQXn-ct>

Je vous serai reconnaissant de m'adresser votre réponse avant le mardi 9 mai par envoi postal avec accusé de réception

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Luc CADIOU, Maire de Vallères





**PRÉFET  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le préfet**



Tours, le **10 MARS 2023**

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire de Vallères  
1 place de la Mairie  
37190 Vallères

**Objet :** Avis sur la demande de dérogation au titre de la règle sur l'urbanisation limitée

**Réf. :** Votre demande du 9 novembre 2022

Monsieur le Maire,

En l'absence de SCOT en vigueur sur votre territoire, votre projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est soumise à la règle d'urbanisation limitée, en application des articles L.142-4 1°, L.142-5 du Code de l'urbanisme et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. La modification de votre PLU prévoyant la transformation d'une zone 2AU de 1,8 ha au lieu dit « Les Plaines » en zone 1AU doit faire l'objet d'une dérogation à cette règle d'urbanisation limitée.

Cette modification a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF en date du 12 décembre 2022. Elle est compatible avec la trajectoire ZAN à l'horizon 2031 qui se traduit par une limite de consommation d'espace de l'ordre de 3 ha pour votre commune.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre demande de dérogation au titre de la règle de l'urbanisation limitée.

Patrice LATRON





Mairie de VALLERES

FONDETTES, le 16 mars 2023

20 MARS 2023

Courrier "Arrivée"

Le Directeur Départemental

à

POLE PREVENTION ET ORGANISATION DES SECOURS  
GROUPEMENT PREVENTION ET PREVISION DES RISQUES  
Service Prévision

Affaire suivie par : Adjudant-chef Mathieu QUEVAL  
☎ 02 47 49 69 67  
[prevision@sdis37.fr](mailto:prevision@sdis37.fr)

Mairie de Vallères  
1, Place de la Mairie  
37190 VALLERES

MJ/NC/PPOS/GPPR/PVI/D-2023-001617

**OBJET :** PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALLERES

**Réf :** Courriel du 08/03/2023

**P.J :** Annexe Modèle serrure et canon

Par courrier ci-dessus référencé, vous sollicitez l'avis du SDIS 37 concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

La révision de ce plan nécessite de prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.

Celles-ci reposent sur les textes réglementaires suivants :

- articles L2225-1 à 4 et R2225-1 à 10 du Code Général des Collectivités Territoriales
- articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme,
- article R143-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,
- arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre-et-Loire.

En conséquence, il y a lieu d'intégrer à ce projet les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie, à savoir :

- 1°) Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :
- à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ;
  - au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ;
  - au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ;
  - au Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants).

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle (voir modèle en pièce jointe).

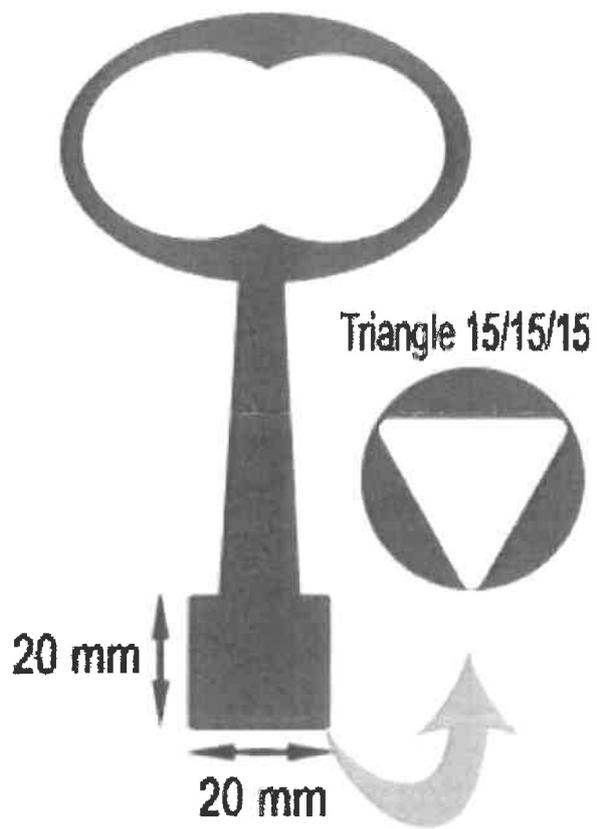
2°) La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre et Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles : <https://www.sdis37.fr/>

En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

Pour le Directeur Départemental  
et par délégation,  
le Chef du Pôle Prévention et Organisation des Secours,

  
Lieutenant-Colonel Jean-Philippe BORDELAIS

MODELE SERRURE ET CANON





Mairie de



Place Adolphe Langlois - 37130 Lignières de Touraine  
Tél. : 02 47 96 72 13 - Fax : 02 47 96 38 18  
E-mail : mairie.lignieres.de.touraine@wanadoo.fr

Lignières de Touraine, le 21 avril 2023

Mairie de VALLERES

24 AVR. 2023

Courrier "Arrivée"

Madame le Maire  
à

Mairie de Vallères  
1 place de la Mairie  
37190 VALLERES

**Réf :** 29AVRIL23

**Objet :**

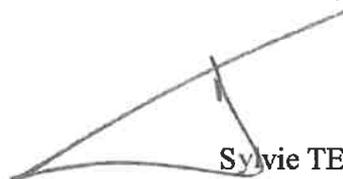
Modification n°1 du PLU

Monsieur,

En l'application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme nous vous informons que nous n'avons aucune remarque concernant la modification n°1 du PLU.

Veillez d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Maire,

  
Sylvie TESSIER







Druye, le 21 avril 2023

Le Maire de Druye

à

Monsieur Jean-Luc CADIOU  
Maire de Vallères  
1 place de la Mairie  
37190 VALLERES



**Objet** : avis modification n°1 du PLU de la commune de Vallères

Nos réf. : 2023-038

Affaire suivie par : Eve BAOUR

Monsieur le Maire,

Je n'ai aucune remarque sur les modifications du PLU de Vallères.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes considérations distinguées.

L'Adjoint à l'Urbanisme,  
  
Noël DEBLAISE



Tours, le 28 AVR. 2023

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Mairie de Vallères  
Monsieur Jean-Luc CADIOU  
Maire  
1 PLACE DE LA MAIRIE  
37190 VALLERES



**Objet :** Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallères.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 10 mars 2023, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après avoir pris connaissance du dossier transmis qui consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur « Les Plaines »,
- modifier certains articles du règlement,
- modifier l'inventaire du patrimoine bâti pouvant changer de destination.

**Je vous informe que le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallères.**

Toutefois, j'attire votre attention sur quelques points concernant la zone devant être ouverte à l'urbanisation et qui se situe le long de la RD39. Le giratoire existant devra servir d'accès principal (entrée/sortie).

Je vous invite cependant à vous rapprocher systématiquement du STA quand les aménagements sont à proximité et/ou sont liés notamment à des routes départementales, notamment :

- en cas d'aménagement d'un 2<sup>nd</sup> point d'accès à hauteur du futur commerce sur cette zone, comme le dossier le mentionne, afin de définir le type d'aménagement envisagé pour cette intersection,
- en cas d'aménagement d'un cheminement piéton pour lequel le dossier envisage que « *les deux extrémités piétonnes de ce parcours [puissent] se greffer sur la D39 et sur...* ». La RD 39 n'est actuellement pas aménagée au droit de ce projet, ainsi concernant la jonction du cheminement piéton vers celui qui existe déjà en direction du centre-bourg une réflexion est à mener.

- concernant le stationnement des véhicules sur cette zone mixte qui est destinée également à accueillir un commerce en façade de la RD39 et afin d'éviter un stationnement des véhicules le long de la RD 39, il conviendrait de prévoir la réalisation d'une contre-allée ou d'un parking indépendant.

Concernant les clôtures en bordure de domaine public (article 9.1 du règlement du PLU), le règlement indique que leur « édification s'effectue à l'alignement existant ou futur » (pages 58 du dossier transmis et article des autres zones). Je vous demande de bien vouloir modifier cette règle concernant la réalisation de clôtures le long de la RD39 pour le secteur « Les Plaines », que ce soit pour une clôture minérale et/ou une haie arborée, la règle de la zone 1AU doit indiquer « *le long de la RD39 l'édification de clôtures, minérale et/ou une haie arborée, doit respecter un recul de 2 m par rapport à la rive de chaussée* ».

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes cordiales salutations.

Le Président  
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,



Jean-Gérard PAUMIER

Affaire suivie par :  
**Anaïs Denis**  
Service urbanisme et démarches de territoires  
Unité urbanisme et planification  
Chargée d'études urbanisme  
Tél. : 02.47.70.81.32  
Courriel : [anaïs.denis@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:anaïs.denis@indre-et-loire.gouv.fr)

Tours, le **04 MAI 2023**

La directrice départementale des  
territoires

à

Monsieur le Maire de Vallères  
1 place de la Mairie  
37190 Vallères

**Objet** : Modification n°1 du PLU de Vallères – consultation des PPA

**Référence** : Votre demande du 8 mars 2023

Monsieur le Maire,

Par délibération du 21 décembre 2021, votre commune a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Plaines », l'évolution du règlement écrit ainsi que l'identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Plaines », soumise à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé et pour laquelle la CDPENAF a émis un avis favorable en date du 12 décembre 2022, il conviendra de se rapprocher des densités prescrites dans le SCoT de l'Agglomération actuellement en cours de révision, soit **15 logements minimum/hectare** pour les secteurs en extension. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU devra s'accorder avec une utilisation économe de l'espace en référence à l'application de la *Loi Climat et Résilience*. Cette loi fixe une ambition claire de tendre vers une trajectoire qui permettra **de réduire de moitié sur les dix prochaines années la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), qui s'est élevée à 7 ha pour Vallères sur la décennie 2011-2020 inclus**. Celle-ci va devoir se décliner dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) puis dans les SCoT, pour être territorialisée à l'échelle des PLU ou PLU intercommunaux (PLUi). Sans autre ligne de conduite impulsée par les documents supérieurs, il est souhaitable de **contenir la consommation des ENAF à moins de 3,5 ha entre 2021 inclus et 2031** pour l'ensemble des besoins d'extension de la commune (habitat, activités, équipements...).

Par ailleurs, l'étude de densification jointe au dossier de modification du PLU montre un potentiel de foncier mobilisable important. Il vous est demandé de mettre en œuvre les outils fonciers disponibles

(droit de préemption, taxation des terrains constructibles ...) afin de respecter la trajectoire ZAN 2031 de la loi Climat et Résilience.

Concernant l'évolution du règlement écrit, l'introduction du principe de coefficient de pleine terre serait plus pertinente dans « l'Article 13 – Espaces libres et plantations ».

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler sur les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Cheffe du Service Urbanisme et  
Démarches des Territoires

Myriam REBIAI





Chambre  
de Métiers  
et d'Artisanat

CENTRE-Val de Loire

Indre-et-Loire

Mairie de Vallères

Tours, le 12 mai 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la Chambre de Métiers et de  
l'Artisanat Centre-Val de Loire,

Gérard BOBIER

  
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE**

**CMA Indre-et-Loire**

36-42 route de Saint-Avertin CS 50412 - 37204 Tours Cedex 3 - 02 47

25 24 00 [www.cma37.fr](http://www.cma37.fr) - [cac@cm-tours.fr](mailto:cac@cm-tours.fr)

 [www.artisanat.fr](http://www.artisanat.fr)

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020





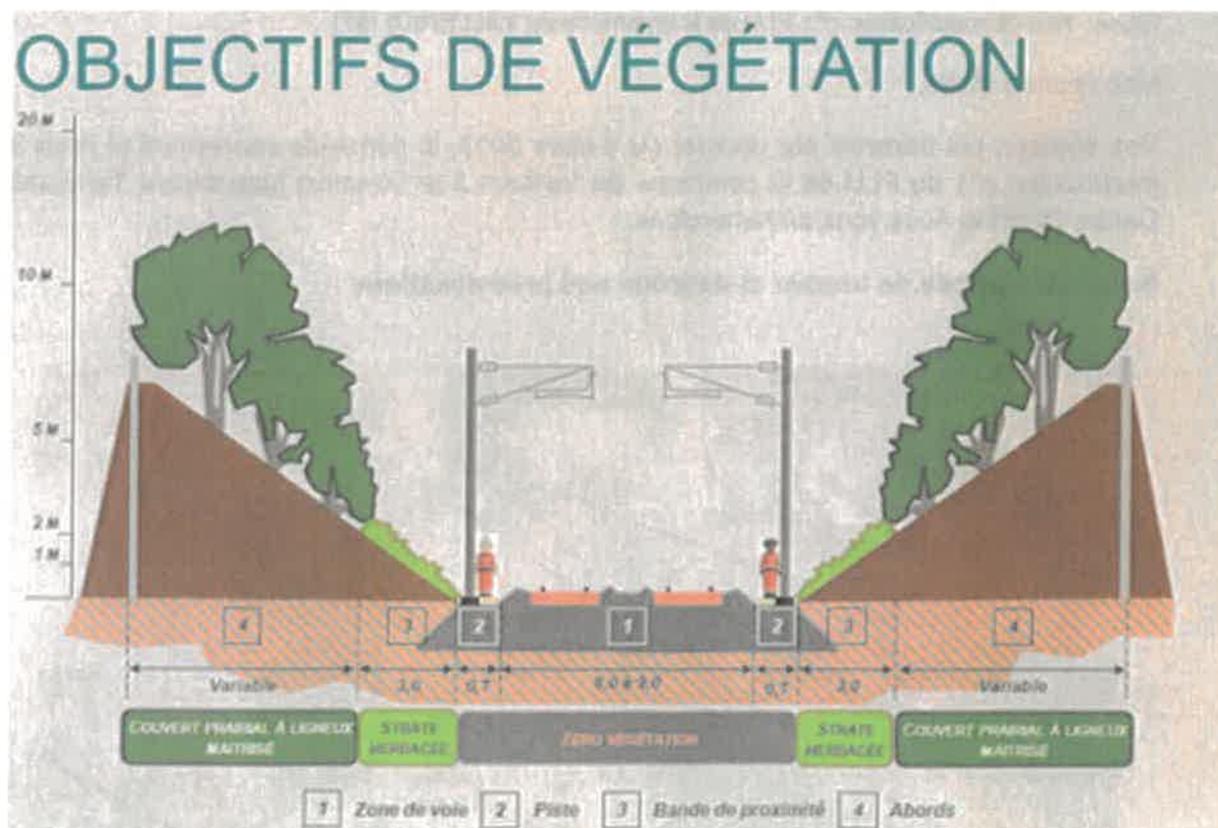
## SUJETS COMMERCIAUX

### SUJETS ENVIRONNEMENT & DEVELOPPEMENT DURABLE

#### Maîtrise de la végétation :

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires ainsi que la sécurité des agents. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants : aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats, une végétation limitée sur les bandes de proximité et une végétation éparse de faible développement sur les abords (cf. schéma ci-dessous).

Ce sont ces objectifs que SNCF ambitionne par les plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires qui ont été ou vont être mis en œuvre dans les années à venir. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) devront permettre à SNCF Réseau ce niveau de maîtrise de la végétation à terme, tout en préservant les intérêts environnementaux.



#### Biodiversité & Eléments remarquables :

La délimitation d'espaces boisés classés ou de haies protégées sur les emprises ferroviaires contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risquent de tomber sur les voies et/ou les caténaires.

La présence d'espaces boisés classés ou de haies protégées sur les parcelles riveraines des emprises ferroviaires peut également s'avérer contraignante pour les riverains à qui il pourra être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises).

Nous attirons également votre attention sur le fait que désigner des parcelles ferroviaires en tout ou partie comme appartenant à des trames vertes et bleues dans un document d'urbanisme pourrait avoir des conséquences sur d'éventuels développements ou travaux nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **SECURITE & RISQUE FERROVIAIRE**

### **Passage à niveau :**

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF Réseau développe depuis plus de 15 ans une politique de sécurisation qui s'inscrit dans les plans ministériels successifs (plan Bussereau 2008, plan Cuvillier 2013, plan Gayte 2019). Le maintien des niveaux de sécurité atteints et l'engagement d'actions pour les élever chaque fois que nécessaire sont inhérents à toutes les politiques déployées et mises en œuvre au sein du groupe SNCF.

L'article 132-7 du code de l'urbanisme, modifié par la loi d'orientation des Mobilité en décembre 2019, prévoit que « les gestionnaires d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme » soient associés à l'élaboration de ces schémas ou plans. La collectivité territoriale devra solliciter SNCF Réseau pour avis sur d'éventuels projets urbains à proximité des voies ferrées. Elle est tenue d'évaluer l'impact de ces évolutions sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude. De plus, lors de tout projet d'aménagements urbains aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

Par ailleurs, SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuels.

Pour tous les travaux à proximité d'un passage à niveau, les préconisations édictées par le CEREMA dans la note d'information 133 « les travaux routiers à proximité des passages à niveau » devront être appliquées et le gestionnaire ferroviaire devra être contacté.

### **Risque Ferroviaire en ligne :**

Lors de l'implantation d'un ouvrage (école, aire de jeux, lotissement, voie verte...) à proximité de la voie ferrée, le riverain concerné (élu, maître d'ouvrage, particulier...) prendra toutes mesures visant à prévenir le risque généré par cette implantation (financement et pose de clôtures ou tous autres moyens de prévention).

## **ENTRETIEN & MAINTENANCE**

### **Travaux d'entretien et maintenance :**

Dans les années à venir, une priorité est donnée à différents travaux liés au renouvellement, à la maintenance et à l'entretien du réseau ferré national.

Ils sont planifiés et nécessitent l'utilisation de bases travaux de SNCF Réseau. Les collectivités veilleront à ne pas péjorer leurs accès routiers.

**Rejet des eaux pluviales :**

Aux abords des gares et des sites ferroviaires, les collectivités devront veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Pour les secteurs déjà urbanisés, les collectivités mettront en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires.

**Périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires :**

De manière générale, veiller sur les périmètres de protection réglementaires envisagés aux abords des parcelles ferroviaires (attention aux orientations d'aménagements paysagers qui peuvent influencer la réalisation des travaux).

La maintenance et l'entretien de nos ouvrages doivent pouvoir être réalisés sans modification des zonages réglementaires à venir.

**Plans de zonage et règlements des PLU et PLUi :**

**Les plans de zonage :**

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. **Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni à inscrire en zone naturelle, notre activité étant une activité industrielle.**

**Les règlements :**

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention « *sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* ».

**Les servitudes d'utilité publique :**

La commune de Vallères est traversée par la ligne :

- 525 000 de Sables-d'Olonne à Tours

**Le tableau de synthèse :**

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

**SNCF IMMOBILIER  
DIT Centre Ouest  
9 rue Nina Simone (Bât B)  
BP 34112  
- 44041 NANTES Cedex 01**

### **La fiche T1 :**

Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation ou de plantations.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

Une nouvelle notice est en cours d'échange entre nos services et le Ministère et vous sera ensuite envoyée de manière à l'intégrer aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

### **Le plan de servitudes :**

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1



Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

### **Les modalités de participation de l'Etat à l'association :**

Je vous demande de bien vouloir me rendre destinataire d'un exemplaire du dossier arrêté préalablement à son approbation

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation Immobilière

**SNCF IMMOBILIER**  
Centre Ouest  
Pôle Valorisation Immobilière  
9 rue Nina Simone Bat. B  
BF 34112  
44041 NANTES CEDEX 01



# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### TRANSPORTS

#### Ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la protection du domaine public ferroviaire

NOR : TRAT2101787R



Le Président de la République,  
Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre de la transition écologique,  
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;  
Vu le code civil, notamment ses articles 640 et 641 ;  
Vu le code de l'environnement, notamment le II de son article L. 566-12-1 et son article L. 566-12-2 ;  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2111-15, L. 2132-12 et L. 2132-18 ;  
Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;  
Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment le chapitre IV du titre III de son livre I<sup>er</sup> ;  
Vu le code des transports, notamment ses articles L. 2231-1 à L. 2231-9, L. 2232-1 et L. 2232-2 ;  
Vu la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics, notamment son article 1<sup>er</sup> ;  
Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, notamment son article 169 ;  
Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, notamment son article 14 ;  
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;  
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

#### Article 1<sup>er</sup>

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre II de la deuxième partie du code des transports est remplacé par les dispositions suivantes :

#### « CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### « MESURES RELATIVES À LA CONSERVATION

« Art. L. 2231-1. – I. – La consistance du domaine public ferroviaire est définie à l'article L. 2111-15 du code général de la propriété des personnes publiques.

« II. – La fixation des limites du domaine public ferroviaire au droit des propriétés riveraines peut être effectuée, à la demande des propriétaires riverains ou du gestionnaire d'infrastructure, dans le cadre d'une procédure amiable définie par décret en Conseil d'Etat.

« III. – L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la délimitation du domaine public ferroviaire au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

« L'alignement est réalisé :

« 1° A la demande du gestionnaire d'infrastructure ou des propriétaires riverains ;

« 2° En l'absence d'accord entre le gestionnaire d'infrastructure et les propriétaires riverains à l'issue de la procédure prévue au II du présent article.

« L'alignement individuel est délivré au propriétaire par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite du domaine public ferroviaire au droit de la propriété riveraine.

« Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, est pris par arrêté du représentant de l'Etat dans le département et détermine la limite entre le domaine public ferroviaire et les propriétés riveraines, après enquête publique organisée conformément aux dispositions du chapitre IV du titre III du livre I<sup>er</sup> du code des relations entre le public et l'administration.

« La publication d'un plan d'alignement transfère de plein droit la propriété du sol des propriétés non bâties, dans les limites qu'il détermine, au propriétaire du domaine public ferroviaire.

« La propriété du sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est transférée, dès la destruction du bâtiment, au propriétaire du domaine public ferroviaire.

« Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, réglée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Art. L. 2231-2. – I. – Sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil.

« II. – Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

« Art. L. 2231-3. – I. – II est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Leurs propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

« II. – Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, et après constat par procès-verbal par un agent assermenté missionné du gestionnaire d'infrastructure, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

« Art. L. 2231-4. – Toute construction, autre qu'un mur de clôture, dont la distance par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique, est inférieure à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat, est interdite.

« Art. L. 2231-5. – Tout terrassement, excavation ou fondation, dont la distance par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique, est inférieure à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat, est interdit. Ce décret détermine en outre, en fonction de cette distance, la profondeur maximale de ces terrassement, excavation ou fondation.

« Art. L. 2231-6. – Tout dépôt, de quelque matière que ce soit, toute installation de système de rétention d'eau, dont la distance par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique, est inférieure à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat, est interdit. Ce décret détermine en outre, en fonction de cette distance, la hauteur ou la profondeur maximale de ces dépôt ou installation.

« Art. L. 2231-7. – Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre, la sous-station électrique ou le passage à niveau, inférieure à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

« Sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

« Art. L. 2231-8. – Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existant dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6, moyennant une indemnité.

« L'indemnité est réglée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, peuvent uniquement être entretenues dans cet état.

« Art. L. 2231-9. – Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

« Art. L. 2231-10. – Le gestionnaire d'infrastructure peut demander au représentant de l'Etat dans le département, dans le respect des exigences prévues par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics, une autorisation de simple passage ou

une autorisation d'occupation temporaire sur la propriété d'un riverain en vue d'effectuer des travaux de maintenance ou de modernisation du réseau ferroviaire.

« Art. L. 2231-11. – I. – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent sans préjudice des dispositions du II de l'article L. 566-12-1 et de l'article L. 566-12-2 du code de l'environnement.

« II. – Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent chapitre sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

### Article 2

Le premier alinéa de l'article L. 2232-2 du code des transports est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les personnes qui contreviennent aux dispositions du chapitre I<sup>er</sup> sont condamnées à supprimer, dans le délai déterminé par le juge administratif, les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, faits contrairement à ces dispositions. »

### Article 3

La deuxième partie du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifiée :

1° L'article L. 2132-12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 2132-12. – Les atteintes à l'intégrité ou à l'utilisation du domaine public ferroviaire sont définies au chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre II de la deuxième partie du code des transports. » ;

2° L'article L. 2132-18 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 2132-18. – Les atteintes aux servitudes établies au profit du domaine public ferroviaire définies au chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre II de la deuxième partie du code des transports sont réprimées conformément aux dispositions des articles L. 2232-1 et L. 2232-2 du même code. »

### Article 4

Les dispositions du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre II de la deuxième partie du code des transports, dans leur rédaction issue de la présente ordonnance, entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, à l'exception de celles de son article L. 2231-1.

Les articles L. 2231-4, L. 2231-5, L. 2231-6 et L. 2231-7 du code des transports, dans leur rédaction issue de la présente ordonnance, ne sont pas applicables aux projets de construction, d'aménagement, d'installation, de terrassement, d'excavation, de fondation, de dépôt, de quelque matière que ce soit, ou d'installation de système de rétention d'eau, qui, antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ont été entrepris de façon certaine dans le respect de la législation applicable, au regard de l'ensemble des circonstances de droit et de fait, telles que notamment les actes administratifs intervenus, les contrats conclus et les travaux engagés.

### Article 5

Le Premier ministre, la ministre de la transition écologique et le ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargé des transports, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 14 avril 2021.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

*Le Premier ministre,*

JEAN CASTEX

*Le ministre délégué  
auprès de la ministre de la transition écologique,  
chargé des transports,*  
JEAN-BAPTISTE DJEBBARI

*La ministre de la transition écologique,*

BARBARA POMPILI

## Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer

### TITRE 1<sup>er</sup>

#### MESURES RELATIVES A LA CONSERVATION DES CHEMINS DE FER

**Art. 1er** - Les chemins de fer construits ou concédés par l'Etat font partie de la grande voirie. *(Complété par loi n° 97-135 du 13.02.1997)* Cette disposition s'applique à l'ensemble du réseau ferré national.

**Art. 2** - Sont applicables aux chemins de fer les lois et règlements sur la grande voirie, qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, levées et ouvrages d'art dépendant des routes, et d'interdire, sur toute leur étendue, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques.

**Art. 3** - Sont applicables aux propriétés riveraines des chemins de fer les servitudes imposées par les lois et règlements sur la grande voirie, et qui concernent :

L'alignement,

L'écoulement des eaux,

L'occupation temporaire des terrains en cas de réparation,

La distance à observer pour les plantations, et l'élagage des arbres plantés,

Le mode d'exploitation des mines, minières, tourbières et sablières, dans la zone déterminée à cet effet.

Sont également applicables à la confection et à l'entretien des chemins de fer, les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics.

**Art. 4** - *(Abrogé par décret n° 2006-1279 du 19.10.2006, art. 58).*

**Art. 5** - A l'avenir, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne pourra être établie dans une distance de deux mètres du chemin de fer.

Cette distance sera mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin, et, à défaut d'une ligne tracée, à un mètre cinquante centimètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

Les constructions existantes au moment de la promulgation de la présente loi, ou lors de l'établissement d'un nouveau chemin de fer, pourront être entretenues dans l'état où elles se trouveront à cette époque.

Un règlement d'administration publique déterminera les formalités à remplir par les propriétaires pour faire constater l'état desdites constructions, et fixera le délai dans lequel ces formalités devront être remplies.

**Art. 6** - Dans les localités où le chemin de fer se trouvera en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Cette autorisation ne pourra être accordée sans que les concessionnaires ou fermiers de l'exploitation du chemin de fer aient été entendus ou dûment appelés.

**Art. 7** - Il est défendu d'établir, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, des couvertures en chaume, des meules de pailles, de foin, et aucun autre dépôt de matières inflammables.

Cette prohibition ne s'étend pas aux dépôts de récoltes faits seulement pour le temps de la moisson.

**Art. 8** - Dans une distance de moins de cinq mètres d'un chemin de fer, aucun dépôt de pierres, ou objets non inflammables, ne peut être établi sans autorisation préalable du préfet.

Cette autorisation sera toujours révocable.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

1° Pour former dans les localités où le chemin de fer est en remblai, des dépôts de matières non inflammables, dont la hauteur n'excède pas celle du remblai du chemin.

2° Pour former des dépôts temporaires d'engrais et autres objets nécessaires à la culture des terres.

**Art. 9** - Lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin et la disposition des lieux le permettront, les distances déterminées par les articles précédents pourront être diminuées en vertu d'autorisations accordées après enquête.

**Art. 10** - Si, hors des cas d'urgence prévus par la loi des 16-24 août 1790, la sûreté publique ou la conservation du chemin de fer l'exige, l'administration pourra faire supprimer, moyennant une juste indemnité, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou autres, existant, dans les zones ci-dessus spécifiées, au moment de la promulgation de la présente loi, et, pour l'avenir, lors de l'établissement du chemin de fer.

L'indemnité sera réglée, pour la suppression des constructions, conformément aux titres IV et suivants de la loi du 3 mai 1841, et, pour tous les autres cas, conformément à la loi du 16 septembre 1807.

**Art. 11** - Les contraventions aux dispositions du présent titre seront constatées, poursuivies et réprimées comme en matière de grande voirie.

Elles seront punies d'une amende de 9 à 150 €, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées au Code pénal et au titre III de la présente loi. Les contrevenants seront, en outre, condamnés à supprimer, dans le délai déterminé par l'arrêté du conseil de préfecture, les excavations, couvertures, meules ou dépôts faits contrairement aux dispositions précédentes.

A défaut, par eux, de satisfaire à cette condamnation dans le délai fixé, la suppression aura lieu d'office, et le montant de la dépense sera recouvré contre eux par voie de contrainte, comme en matière de contributions publiques.

## TITRE II

### DES CONTRAVENTIONS DE VOIRIE COMMISES PAR LES CONCESSIONNAIRES OU FERMIER DE CHEMINS DE FER

**Art. 12** - Lorsque le concessionnaire ou le fermier de l'exploitation d'un chemin de fer contreviendra aux clauses du cahier des charges, ou aux décisions rendues en exécution de ces clauses, en ce qui concerne le service de la navigation, la viabilité des routes nationales, départementales et vicinales, ou le libre écoulement des eaux, procès-verbal sera dressé de la contravention, soit par les ingénieurs des ponts et chaussées ou des mines, soit par les conducteurs, gardes mines et piqueurs dûment assermentés.

**Art. 13** - Les procès-verbaux, dans les quinze jours de leur date, seront notifiés administrativement au domicile élu par le concessionnaire ou le fermier, à la diligence de préfet, et transmis dans le même délai au tribunal administratif du lieu de la contravention.

**Art. 14** - Les contraventions prévues à l'article 12 seront punies d'une amende de 150 € à 1 500 €.

**Art. 15** - L'administration pourra, d'ailleurs, prendre immédiatement toutes mesures provisoires pour faire cesser le dommage, ainsi qu'il est procédé en matière de grande voirie.

Les frais qu'entraînera l'exécution de ces mesures seront recouvrés, contre le concessionnaire ou fermier, par voie de contrainte, comme en matière de contributions publiques.

## TITRE III

### DES MESURES RELATIVES A LA SURETE

*SNCF Intranet juridique*

*Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer au 19 mars 2007*

toutes installations lumineuses et notamment toute publicité lumineuse au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants, lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de la gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents du chemin de fer.

**Art. 22** - Les concessionnaires ou fermiers d'un chemin de fer seront responsables, soit envers l'Etat, soit envers les particuliers, du dommage causé par les administrateurs, directeurs ou employés à un titre quelconque au service de l'exploitation du chemin de fer.

L'Etat sera soumis à la même responsabilité envers les particuliers, si le chemin de fer est exploité à ses frais et pour son compte.

**Art. 23** (Modifié par lois n° 90-7 du 2.01.1990, n° 99-291 du 15.04.1999, n° 2003-239 du 18.03.2003 et ordonnance n° 2007-297 du 5.03.2007, art. 74 II 2° a) I - Les crimes, délits ou contraventions prévus par les titres Ier et III de la présente loi, ainsi que les contraventions prévues par les textes réglementaires relatifs à la police, la sûreté et l'exploitation des voies ferrées, pourront être constatés par des procès-verbaux dressés concurremment par les officiers de police judiciaire, les ingénieurs des ponts et chaussées et des mines, les conducteurs, gardes mines, agents de surveillance et gardes nommés ou agréés par l'administration et dûment assermentés. (Modifié par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 2° b) A cette fin, ces personnels sont habilités selon les cas à recueillir ou à relever l'identité et l'adresse du contrevenant, selon les modalités et dans les conditions prévues par le II. La déclaration intentionnelle d'une fausse adresse ou d'une fausse identité auprès des agents assermentés mentionnés au présent article est punie de 3 750 € d'amende.

Les procès-verbaux des délits et contraventions feront foi jusqu'à preuve contraire.

Au moyen du serment prêté devant le tribunal de grande instance de leur domicile, les agents de surveillance de l'administration et des concessionnaires ou fermiers pourront verbaliser sur toute la ligne du chemin de fer auquel ils seront attachés.

(Modifié par loi n° 76-449 du 24.05.1976) - Les contraventions aux dispositions des arrêtés préfectoraux concernant la circulation, l'arrêt et le stationnement des véhicules dans les cours des gares pourront être constatées également par les gendarmes n'ayant pas la qualité d'officier de police judiciaire, les inspecteurs, commandants, officiers, gradés, sous-brigadiers et gardiens de la paix de la police nationale, les gradés et gardiens de police municipale et les gardes champêtres.

En outre, les auxiliaires contractuels de police seront habilités à relever les contraventions aux dispositions concernant l'arrêt et le stationnement.

En ce qui concerne les poursuites, l'amende forfaitaire, l'amende pénale fixe, la responsabilité pécuniaire, l'immobilisation, l'enlèvement et la mise en fourrière des véhicules, il sera procédé comme pour les infractions commises sur les voies ouvertes à la circulation publique.

II. (Inséré par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 2° c) - Outre les pouvoirs qu'ils tiennent de l'article 529-4 du code de procédure pénale, les agents mentionnés au I sont habilités à relever l'identité des auteurs d'infractions mentionnées audit I pour l'établissement des procès-verbaux y afférents.

Si le contrevenant refuse ou se trouve dans l'impossibilité de justifier de son identité, les agents de l'exploitant en avisent sans délai et par tout moyen un officier de police judiciaire territorialement compétent. Sur l'ordre de ce dernier, les agents de l'exploitant peuvent être autorisés à retenir l'auteur de l'infraction le temps strictement nécessaire à l'arrivée de l'officier de police judiciaire ou, le cas échéant, à le conduire sur-le-champ devant lui.

Lorsque l'officier de police judiciaire décide de procéder à une vérification d'identité, dans les conditions prévues à l'article 78-3 du code de procédure pénale, le délai prévu au troisième alinéa de cet article court à compter du relevé d'identité.

**Art. 23-1** - (Inséré par loi n° 90-7 du 2.01.1990 et modifié par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 3°). Peuvent être saisies par les agents mentionnés au premier alinéa du I de l'article 23 de la présente loi, en vue de leur confiscation par le tribunal, les marchandises de toute nature offertes, mises en vente ou exposées en vue de la vente sans l'autorisation administrative nécessaire dans les trains, cours ou bâtiments des gares et stations et toutes dépendances du domaine public ferroviaire. Peuvent également être saisis dans les mêmes conditions les étals supportant ces marchandises.

Celles-ci sont détruites lorsqu'il s'agit de denrées impropres à la consommation. Elles sont remises à des organisations caritatives ou humanitaires d'intérêt général lorsqu'il s'agit de denrées périssables.

## DE LA CIRCULATION SUR LES CHEMINS DE FER

**Art. 16** (Modifié par loi n° 81-82 du 2.02.1981) - Quiconque aura volontairement employé un moyen quelconque aux fins de faire dérailler les véhicules ou provoquer leur collision sera puni de la réclusion criminelle à temps de cinq à dix ans.

S'il y a eu homicide ou blessures, le coupable sera, dans le premier cas, puni de la réclusion criminelle à perpétuité et, dans le second, de la peine de la réclusion criminelle à temps de dix à vingt ans.

**Art. 17** - Si le crime prévu par l'article 16 à été commis en réunion séditieuse, avec rébellion ou pillage, il sera imputable aux chefs, auteurs, instigateurs et provocateurs de ces réunions, qui seront punis comme coupables du crime et condamnés aux mêmes peines que ceux qui l'auront personnellement commis lors même que la réunion séditieuse n'aura pas eu pour but direct et principal la destruction de la voie de fer.

(Second alinéa abrogé par loi n° 81-82 du 2.02.1981)

**Art. 18** - Quiconque aura menacé, par écrit anonyme ou signé, de commettre un des crimes prévus en l'article 16, sera puni d'un emprisonnement de cinq ans, dans le cas où la menace aurait été faite avec ordre de déposer une somme d'argent dans un lieu indiqué, ou de remplir toute autre condition.

Si la menace n'a été accompagnée d'aucun ordre ou condition, la peine sera d'un emprisonnement de trois mois à deux ans et d'une amende de 3 750 €.

Si la menace avec ordre ou condition a été verbale, le coupable sera puni d'un emprisonnement de quinze jours à six mois, et d'une amende de 3750 €.

(Dernier alinéa abrogé par loi n° 75-624 du 11.07.1975)

**Art. 18-1** - (Inséré par loi n° 81-82 du 2.02.1981 et abrogé par loi n° 83-466 du 10.06.1983).

**Art. 19** - Quiconque, par maladresse, imprudence, inattention, négligence ou inobservation des lois ou règlements, aura involontairement causé sur un chemin de fer, ou dans les gares ou stations, un accident qui aura occasionné des blessures, sera puni de huit jours à six mois d'emprisonnement, et d'une amende de 3 750 €.

Si l'accident a occasionné la mort d'une ou plusieurs personnes, l'emprisonnement sera de cinq ans, et l'amende de 3 750 €.

**Art. 20** - Sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans tout mécanicien ou conducteur garde-frein qui aura abandonné son poste pendant la marche du convoi.

**Art. 21** - (Remplacé par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II) Est puni d'une peine de six mois d'emprisonnement et d'une amende de 3 750 EUR le fait pour toute personne :

1° De modifier ou déplacer sans autorisation ou de dégrader ou déranger la voie ferrée, les talus, clôtures, barrières, bâtiments et ouvrages d'art, les installations de production, de transport et de distribution d'énergie ainsi que les appareils et le matériel de toute nature servant à l'exploitation ;

2° De jeter ou déposer un matériau ou un objet quelconque sur les lignes de transport ou de distribution d'énergie ;

3° D'empêcher le fonctionnement des signaux ou appareils quelconques ou de manoeuvrer, sans en avoir mission, ceux qui ne sont pas à la disposition du public ;

4° De troubler ou entraver, par des signaux faits en dehors du service ou de toute autre façon, la mise en marche ou la circulation des trains ;

5° De pénétrer, circuler ou stationner sans autorisation régulière dans les parties de la voie ferrée ou de ses dépendances qui ne sont pas affectées à la circulation publique, d'y introduire des animaux ou d'y laisser introduire ceux dont elle est responsable, d'y faire circuler ou stationner un véhicule étranger au service, d'y jeter ou déposer un matériau ou un objet quelconque, d'entrer dans l'enceinte du chemin de fer ou d'en sortir par d'autres issues que celles affectées à cet usage ;

6° De laisser stationner sur les parties d'une voie publique suivie ou traversée à niveau par une voie ferrée des voitures ou des animaux, d'y jeter ou déposer un matériau ou un objet quelconque, de faire suivre les rails de la voie ferrée par des véhicules étrangers au service ;

7° De laisser subsister, après une mise en demeure de les supprimer faite par le représentant de l'Etat,

SNCF Intranet juridique

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer au 19 mars 2007

Il est rendu compte à l'officier de police judiciaire compétent de la saisie des marchandises et de leur destruction ou de leur remise à des organisations caritatives ou humanitaires d'intérêt général.

**Art. 23-2** - (Inséré par loi n° 2001-1062 du 15.11.2001, modifié par loi n° 2003-239 du 18.03.2003 et ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 4° a). Toute personne qui contrevient en cours de transport aux dispositions tarifaires ou à des dispositions dont l'inobservation est susceptible soit de compromettre la sécurité des personnes ou la régularité des circulations, soit de troubler l'ordre public, peut se voir enjoindre par les agents mentionnés à l'article 23 de descendre du véhicule de transport ferroviaire ou routier au premier point d'arrêt suivant la constatation des faits.

(Inséré par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 3° b) En cas de refus d'obtempérer, les agents spécialement désignés par l'exploitant peuvent contraindre l'intéressé à descendre du véhicule et, en tant que de besoin, requérir l'assistance de la force publique.

(Inséré par ordonnance n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 74 II 3° b) Ils informent de cette mesure, sans délai et par tout moyen, un officier de police judiciaire territorialement compétent.

Cette mesure ne peut être prise à l'encontre d'une personne vulnérable, à raison notamment de son âge ou de son état de santé.

**Art. 24** - Les procès-verbaux dressés en vertu de l'article 23 seront visés pour timbre et enregistrés en débet.

(Alinéa abrogé par décret-loi du 30.10.1935)

**Art. 24-1** - (Inséré par loi n° 2001-1062 du 15.11.2001 relative à la sécurité quotidienne, art. 50). Toute personne qui aura, de manière habituelle, voyagé dans une voiture sans être munie d'un titre de transport valable sera punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

L'habitude est caractérisée dès lors que la personne concernée a fait l'objet, sur une période inférieure ou égale à douze mois, de plus de dix contraventions sanctionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 80-3 du décret n° 730 du 22 mars 1942, qui n'auront pas donné lieu à une transaction en application de l'article 529-3 du code de procédure pénale.

**Art. 25** - Toute attaque, toute résistance avec violence et voies de fait envers les agents des chemins de fer, dans l'exercice de leurs fonctions, sera puni des peines appliquées à la rébellion, suivant les distinctions faites par le Code pénal.

**Art. 26** (Modifié par loi n° 99-505 du 18.06.1999) - L'outrage adressé à un agent d'un exploitant de réseau de transport public de voyageurs est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

Lorsqu'il est commis en réunion, l'outrage est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

**Art. 27** - En cas de conviction de plusieurs crimes ou délits prévus par la présente loi ou par le Code pénal, la peine la plus forte sera seule prononcée.

Les peines encourues pour des faits postérieurs à la poursuite pourront être cumulées, sans préjudice des peines de la récidive.

**Art. 28** (Inséré par loi n° 2007-297 du 5.03.2007, art. 79) - La présente loi est applicable à tous les transports publics de personnes ou de marchandises guidés le long de leur parcours en site propre.

**Texte modifié par la Direction Juridique le 19 mars 2007**

