

Annexe au

P.L.U. de

VERNOU S/ BRENNÉ



V. ANNEXES RELATIVES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser les fondations appropriées :
 - prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- Eviter les variations localisées d'humidité :
 - éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - éviter les pompes à usage domestique ;
 - envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

VI. NUANCIER DU RÈGLEMENT

NB : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).

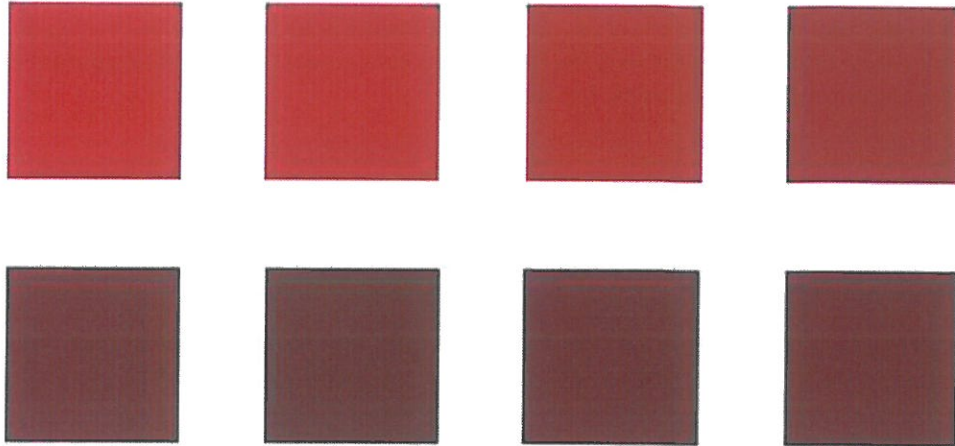
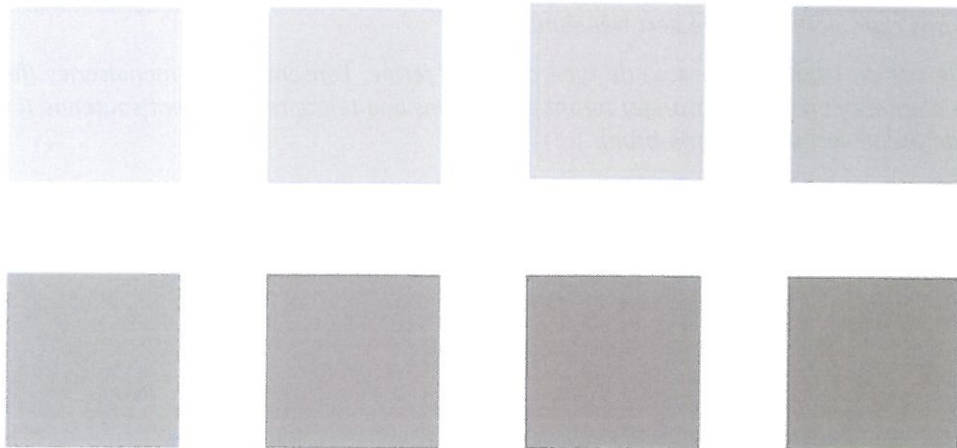
Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

De manière générale, l'usage du noir ou du ton bois sera à proscrire. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci (les menuiseries blanches sont donc à proscrire).

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans une teinte plus claire que la ou les portes d'entrée ; celles-ci pourront être peintes dans la même gamme de couleurs (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée gris anthracite) ou dans un coloris tranché (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée vert très sombre).

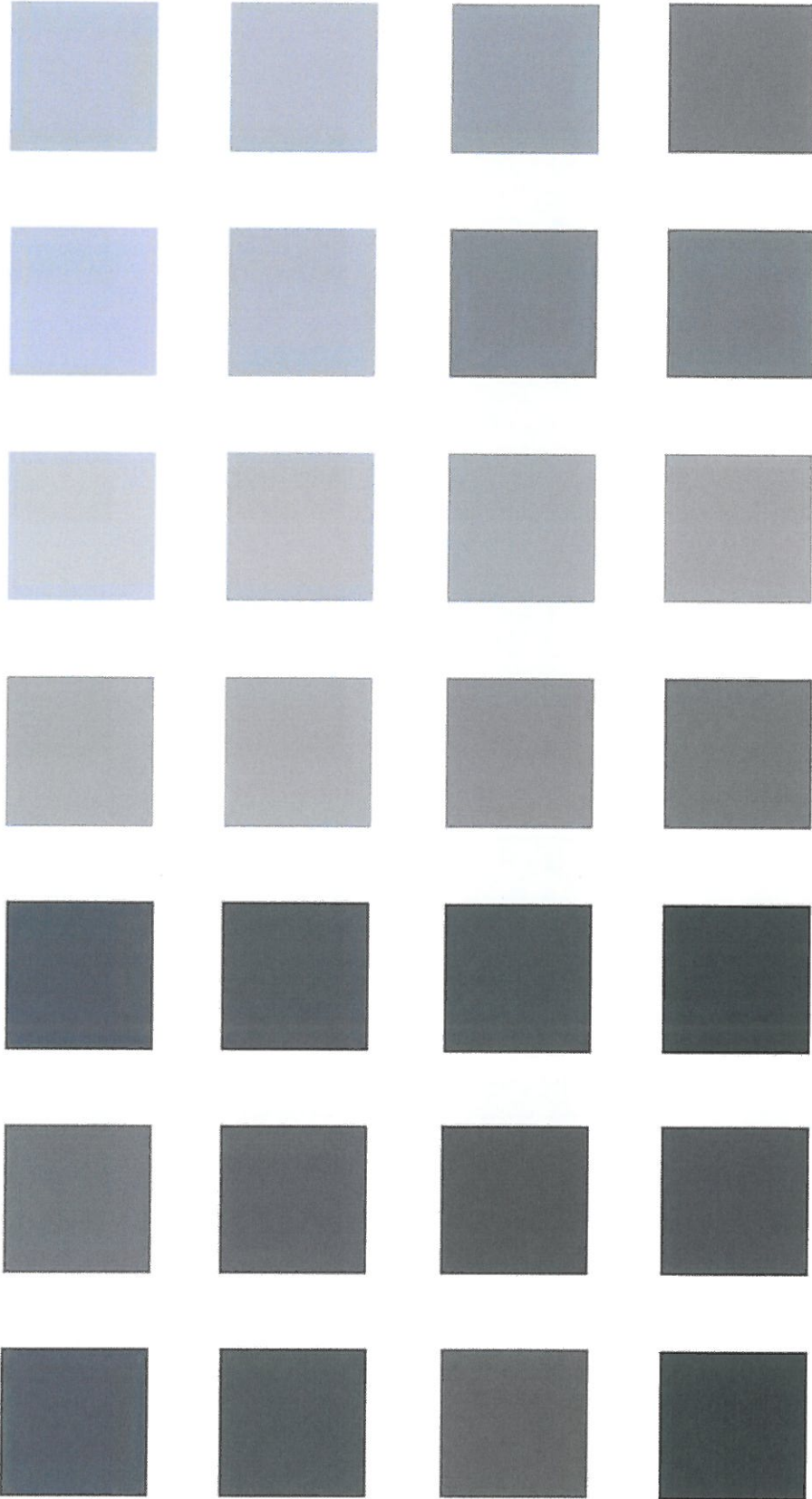
Dans le cas de bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun).

Conseil : dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

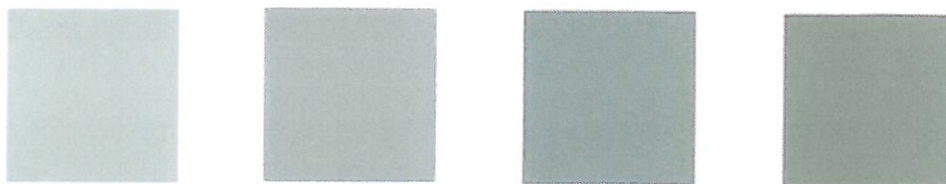
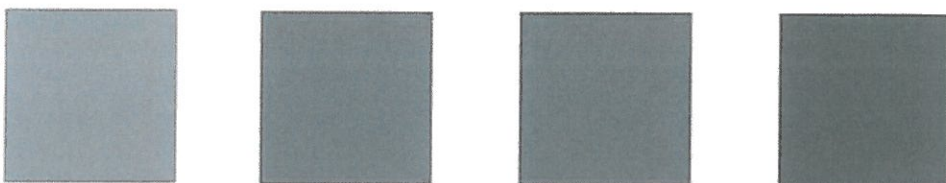
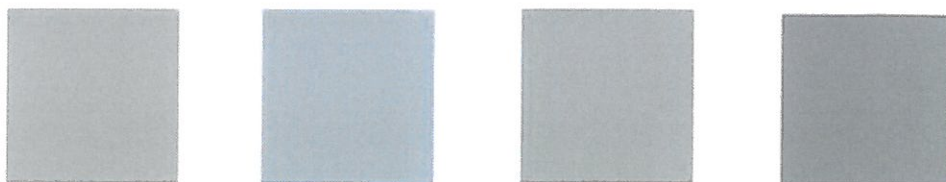
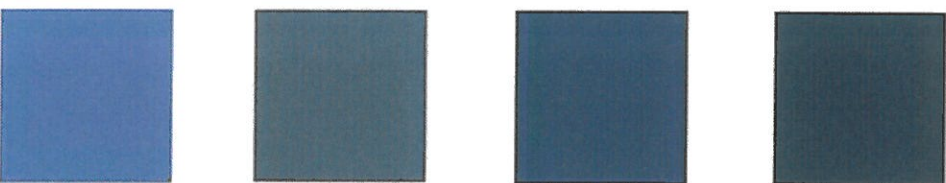
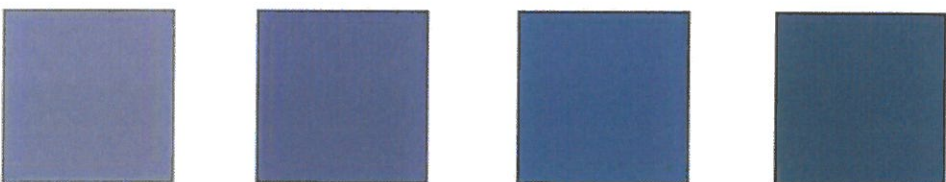
Les rouges*Les beiges*

NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

les gris



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

les verts*les gris-vert**les gris-bleu*

NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Ocrés jaunes

RAL 075 80 30 Ocre jaune clair Vaucluse	RAL 060 50 40 Sienna naturelle Italie
RAL 060 60 40 Ocre jaune Nièvre	RAL 060 50 30 Sienna naturelle Ardennes
RAL 060 60 50 Ocre jaune Vaucluse	RAL 050 50 40 Ocre Dunkel
RAL 070 70 50 Terre jaune	
RAL 070 70 60 Ocre Icles	

NB : ce nuancier est tiré des travaux du CAUE Touraine (couleurs et matières du Grand-Pressigny - juillet 2014)

VII. ANNEXES RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DU L.123-1-5-III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément au Parti d'aménagement, la démolition du patrimoine remarquable et du petit patrimoine est soumise à autorisation au titre d'une protection par le biais de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité, ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine. L'autorisation de démolir est rappelée à l'article 2 et les mesures de conservations sont transcrites à l'article 11 de chaque zone impactée :

« Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Cette protection a été appliquée au patrimoine architectural identifié dans le diagnostic. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 sont donc les suivants :

- ➔ **maison du Prieuré** ➔ avec pour enjeu principal de protection ses encadrement de fenêtres, son inscription « LE PRIEURE » et sa statuette dans une niche ;
- ➔ **maison Perce-Neige** ➔ avec pour enjeu principal la protection de sa volumétrie originale en forme de « U » et sa façade principale aux fenêtres arrondies ;
- ➔ **maison bourgeoise de Quincampoix** ➔ avec pour enjeu principal de protection sa corniche sculptée, ses lucarnes arrondies et ses « œils de bœuf » ;
- ➔ **château de Quincampoix** ➔ avec pour enjeu principal de protection sa toiture en forme de tourelles ;
- ➔ **croix commémorative de la Poultière** ➔ en tant que témoin d'anciennes pratiques religieuses passées ;
- ➔ **château de la rue Neuve** ➔ avec pour enjeu principal de protection sa façade en brique, rappelant celles du château de Jallanges et ses lucarnes à fronton triangulaire ;
- ➔ **moulin des Landes** ➔ en tant que témoin de pratiques industrielles anciennes, avec pour enjeu principal de protection sa volumétrie et son escalier extérieur ;
- ➔ **le château de la rue de la République** ➔ avec pour enjeu principal de protection sa corniche, ses encadrement de fenêtres, sa lucarne et son épis de faîtage ouvragés ;
- ➔ **les deux châteaux de la rue Debré** ➔ avec pour enjeu principal de protection l'ensemble des façades et toitures remarquables par leurs détails architecturaux et pour enjeu paysager de conserver la qualité des vues sur ce coteau depuis la vallée de la Cisse en entrée de bourg sud ;
- ➔ **les maisons de la Meslerie et des Landes** ➔ en tant que rares témoins d'édifices agricoles cossus reprenant les caractéristiques de maisons bourgeoises avec pour enjeu principal de protection les piliers d'entrée et la volumétrie générale de ces bâtiments ;
- ➔ **les loges de vigne des Surrains, de la Fuanerie et de la Borde** ➔ en tant que témoins de pratiques agricoles passées.

Les photographies de ce patrimoine sont exposées ci-dessous, avec toutefois des vues très partielles du château de Quincampoix, peu visible depuis l'espace public.



Maison du Prieuré



Maison Perce-Neige



Maison de Quincampoix



Croix de la Poulrière



Château de Quincampoix (photo googlemaps, à droite)





Château de la rue Neuve



Moulin des Landes



Château de la rue de République (photo googlemaps)



Loge des Surrains



Vue sur les deux châteaux de la rue Debré depuis l'entrée sud du bourg



Château du bas de la rue Debré (photo googlemaps)



Château du haut de la rue Debré



Maison de la Meslerie



Maison des Landes



Loge de la Fuanerie (photo googlemaps)



Loge de la Borde

VIII. ANNEXES SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement et d'activité est ouvert sous conditions, pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique en zone agricole ou naturelle. Les bâtiments suivants, répertoriés de A à P, peuvent donc faire l'objet d'un changement de destination :

A. Chantemeslière



B. la Fuanerie



C. Fontaine Bondrée



D. la Galinière



E. Les Landes



F. Chopet



G. Angibault



H1. Bas Mortier



H2. Bas Mortier



I1. Haut Mortier



I2. Haut Mortier



J. Les Closeaux



(photo googlemaps)

K. La Meslerie



L1. La Folie



L2. La Folie



L3. La Folie



M. Vaugondy



N1. Fougeray



N2. Fougeray



O. Le Glandier



P1. Bourgnigal



P2. Bourgnigal



P3. Bourgnigal



