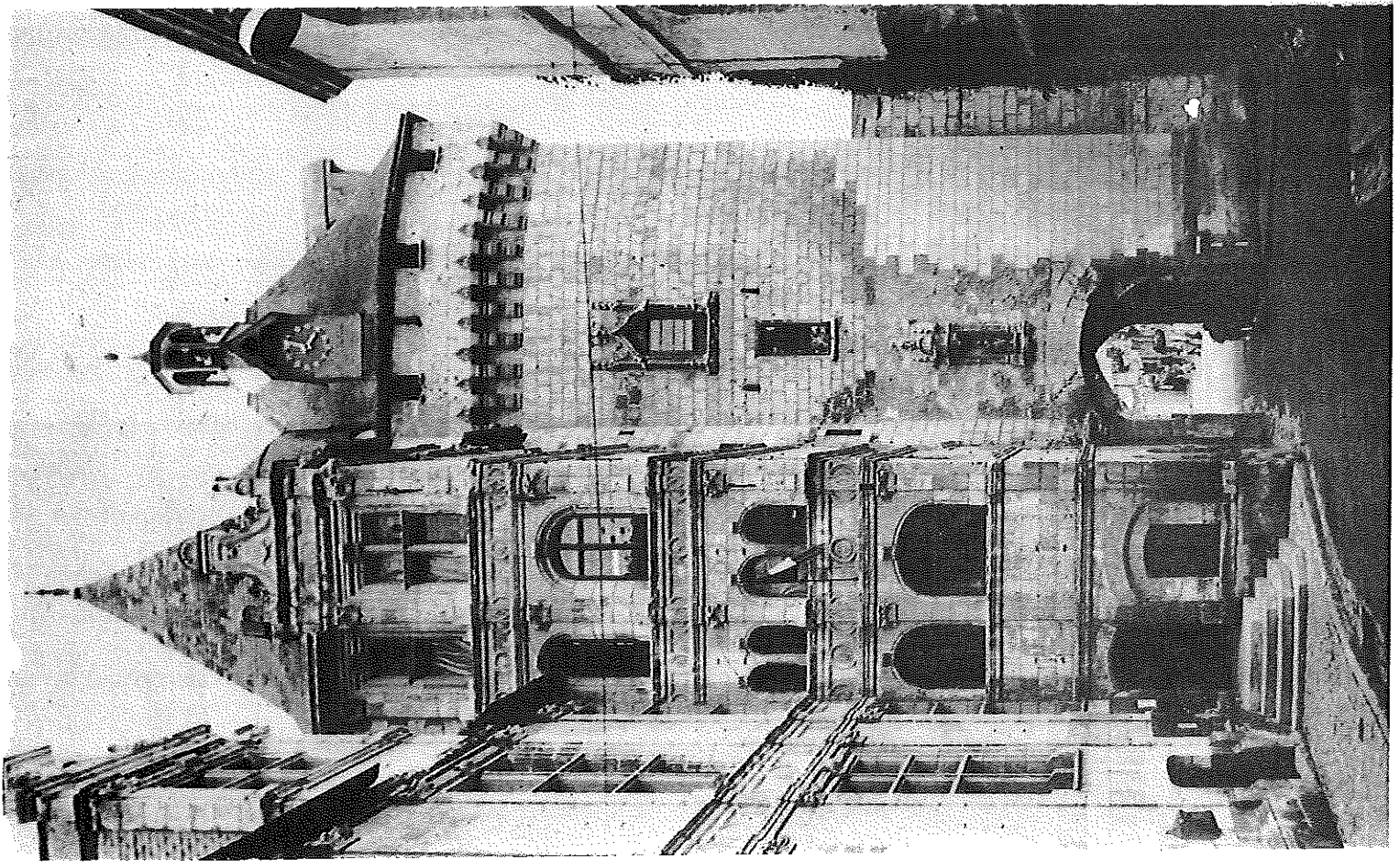


MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT
DIRECTION DÉPARTEMENTALE D'INDRE ET LOIRE
GROUPE D'ÉTUDES ET DE PROGRAMMATION

VILLE DE LOCHES

SECTEUR SAUVEGARDE RÈGLEMENT D'URBANISME



PLAN PERMANENT DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN VALEUR DE
LA VILLE DE LOCHES

REGLEMENT D'URBANISME

TITRE 1 _____ DISPOSITIONS GENERALES _____

Article 1

Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de LOCHES délimitée comme secteur sauvegardé en application des dispositions de la loi n° 62.903 du 4 août 1962 par arrêté conjoint du Ministère des Affaires Culturelles et du Ministère de l'Équipement et du Logement en date du 7 juin 1968.

La limite du secteur sauvegardé est figuré par un tireté noir épais sur le plan au 500 ème.

Article 2

Législations spécifiques

Les dispositions prévues au présent règlement ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des monuments historiques et des sites et sur les législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de l'occupation du sol.

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire du Secteur Sauvegardé comprend une seule zone urbaine, symbolisée par les lettres US.

Subdivision du secteur en sous-secteur

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte un sous-secteur délimité par la rue du Rocard, la rue des Roches et la rue de la Grotte, et figuré au plan par un trait tireté, auquel s'appliquent les dispositions particulières précisées aux articles US 2, US 10 et US 14.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE

Section I Nature de l'Occupation et de l'utilisation du sol

Article US0 Classification des constructions existantes et règles générales applicables.

Sont distingués :

- 1°) Les immeubles "classés" au titre des monuments historiques, figurés sur le plan en poché noir ;
 - 2°) Les immeubles "à conserver", figurés sur le plan en hachures larges, obliques ;
 - 3°) Les immeubles "d'accompagnement", figurés sur le plan en hachures fines, serrées ;
 - 4°) Les immeubles à démolir à des fins de salubrité et de mise en valeur, entourés, sur le plan, d'un trait fin.
- Les immeubles "classés" et les immeubles "à conserver" doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles par nature ou par destination, tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, conduits de cheminées extérieurs, souches, lambris, portes, cheminées, motifs sculptés.
 - Les immeubles "d'accompagnement" peuvent être maintenus ou remplacés par des constructions respectant l'échelle et le volume anciens.
 - Les immeubles à démolir ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs.
 - Si, à l'occasion de travaux, des vestiges anciens sont découverts, déclaration doit en être faite immédiatement à l'architecte des bâtiments de France, sans préjudice des obligations résultant de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Article US1 Utilisation du sol interdite

Sont interdits, sur l'ensemble du secteur sauvegardé :

- Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance de leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ou le caractère architectural du secteur sauvegardé ;
- La création, l'agrandissement et la transformation d'établissements industriels, de même que toute activité artisanale susceptible d'apporter une gêne au voisinage ;
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles ou de déchets qui rentrent dans les modes divers d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable (décret 62.641 du 13 avril 1962 et arrêté du 25 avril 1963).
- Les garages à usage commercial et ateliers d'entretien automobiles ;
- Tout bâtiment annexe de quelque nature que ce soit (hangar, remise, garage, etc ...)
- Les campings et caravanes
- Les travaux confortatifs portant sur des immeubles dont la démolition est prévue par le plan à des fins de salubrité ou de mise en valeur, et qui sont figurés en jaune et tireté noir sur le plan.

Sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé de LOCHES, l'exploitation de l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, exception faite pour les fouilles archéologiques.

Article US2 Utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances ;
- Les constructions destinées à recevoir des commerces, bureaux, services, ou à abriter les activités qui sont le complément naturel d'un habitat urbain.

Conditions particulières liées au sous-secteur USa :

Les constructions sont autorisées dans ce sous-secteur dans la mesure où elles feront l'objet d'une étude d'ensemble.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article US3 Accès et voirie

Le permis de construire est refusé sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Nature des revêtements

Le revêtement des voies à usage automobile ou piétonnier sera exécuté suivant les modèles anciens existants, à l'exclusion des revêtements bitumineux ou en béton.

Article US4 Desserte par les réseaux

1°) Alimentation en eau potable

Toutes les constructions nouvelles et les constructions existantes qui feront l'objet de réaménagement ou de transformation seront raccordées au réseau d'eau potable public qui existe dans toutes les voies.

2°) Assainissement

Toutes les constructions nouvelles et les constructions existantes qui feront l'objet de réaménagement ou de transformations devront évacuer les eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque la voie publique desservant la construction n'est pas pourvue d'un ouvrage d'évacuation des eaux usées, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou des appareils équivalents et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le rejet des eaux usées dans le sol ou dans les caniveaux est formellement interdit.

3°) Réseaux d'électricité et de téléphone

Les canalisations d'électricité et de téléphone seront enterrées.

Toutefois, elles pourront être établies en cables sur les façades à la condition que les revêtements isolants de protection soient de même couleur que les matériaux qui les supportent (couleur de la pierre dans le cas des passages sur les façades) et que leurs parcours soient réalisés dans les parties les moins en vue.

Les traversées des rues devront être en tous cas enterrées.

4°) Distribution du gaz de ville

Toutes les canalisations lors des immeubles devront être enterrées.

Article US5 Surface et formes des parcelles

Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remboursement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leurs parcelles, les dispositions du présent règlement peuvent être appliquées en fonction du contour de l'ensemble des parcelles faisant l'objet de la convention.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut exiger que cette convention fasse l'objet d'une mesure de publicité foncière.

Article US6 Implantation des constructions par rapports aux voies

Sauf indication contraire portée au plan, il sera désormais considéré comme alignement le nu du mur de l'immeuble existant, quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

Article US7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre, sauf dispositions particulières portées au plan. Dans ce cas, les bâtiments doivent être édifiés en se conformant dans la mesure du possible aux indications figurées en rouge sur le plan.

Article US8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés les uns par rapport aux autres en se conformant dans la mesure du possible aux indications portées en rouge au plan.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Article US9 Emprise au sol

Les constructions doivent respecter et entièrement utiliser, lorsqu'ils existent, les emplacements indiqués au plan : "Emprise de construction imposée";

Article US10 Hauteur des constructions

1°) Constructions existantes

Les immeubles "classés", "à conserver" et "d'accompagnement" seront maintenus dans leurs hauteurs et leur volume.

Cependant, des modifications sont autorisées pour des remodelages destinés à rétablir l'état primitif et la restitution des toitures écrêtées.

2°) Constructions neuves :

La hauteur des bâtiments est ici considérée au niveau de la corniche.

Hauteur des bâtiments par rapport aux bâtiments contigus :

La règle applicable est la suivante :

- entre deux bâtiments de même hauteur :
tolérance \pm 1,50m
- entre deux bâtiments de hauteur différente :
moyenne des deux.

Sous-secteur USa :

Pour ce sous-secteur, la hauteur des bâtiments sera limitée à R + 2, y compris les combles aménagés.

Article US11 Prescription concernant l'aspect général du secteur sauvegardé

Sur toute l'étendue du secteur sauvegardé, les constructions devront s'intégrer à l'ensemble du Site. Elles présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage urbain.

1°) Détails architecturaux et matériaux interdits

- a) Sont interdits les détails architecturaux suivants :
 - les pastiches d'architecture étrangère à la région,
 - les lucarnes dites "chiens assis".
- b) Sont interdits les matériaux suivants :
 - tous matériaux contemporains ne correspondant pas à ceux utilisés traditionnellement dans le secteur sauvegardé de Loches.
 - les matériaux de couvertures autre que l'ardoise et la tuile plate : fibro-ciment ondulé d'ardoise de fibro-ciment, tôle galvanisée, tuiles mécaniques, zinc en partie couvrante et apparente (brisis, arrêtières, revêtements de souches de cheminées)

- les imitations de matériaux traditionnels : fausses briques, faux pans de bois, enduits recoups par assises et joints, enduit fantaisie ou rustique.

2°) Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

A. Façades Commerciales

Règles générales

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure des aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou par le bandeau appartenant au gros-œuvre.

Sont interdits les aménagements englobant le premier étage de l'immeuble.

Respect des dispositions anciennes

Dans les immeubles anciens à conserver, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet de s'assurer que les dispositions anciennes n'existent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement. Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition de la nouvelle devanture.

Respect de la trame architecturale

Les éléments composant la structure de l'immeuble seront conservés et remis en valeur. Les prédroits et les piliers devront être respectés et leur fonction du support accusée surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des immeubles. Il sera exigé que les piliers anciens, disparus lors des transformations antérieures, soient restitués. Dans les cas où la maçonnerie serait reprise, la pierre sera utilisée et mise en œuvre suivant les règles de la tradition. Les placages de faibles épaisseurs sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les glaces des vitrines devront s'insérer dans le cadre architectural, et seront en retrait de 5cm par rapport au nu des prédroits ou des piliers.

Les glaces pourront être de teinte claire ou teintée à l'exclusion des verres translucides ou armés.

Sont interdites :

- les vitrines saillantes, fixes ou mobiles,
- les vitrines en appliques sur les trumeaux.

Les couleurs feront l'objet d'une étude attentive qui tiendra compte de la qualité architecturale de l'immeuble et composée en fonction de son intégration dans le décor de la rue.

B. Enseignes - Publicité

Règles générales

Dans l'ensemble du secteur les enseignes ne devront comporter que la nature du commerce et le nom ou la raison sociale du commerçant, à l'exclusion de toute publicité de nom ou de marque.

Les enseignes coutumières telles que pharmacie et tabac sont autorisées.

Type d'enseignes

- enseignes parallèles aux façades :

Leurs dimensions ne pourront être supérieures à la largeur de la façade commerciale intéressée ; elles devront être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée. Les caractères auront une hauteur maximum de 30 cm.

Seuls les caractères classiques ou contemporains seront admis à l'exclusion des caractères fantaisistes. Les enseignes pourront être éclairées par projecteurs, mais l'éclairage devra être indirect, sous corniche ou à l'intérieur des caractères pour affirmer le relief, et sans éblouissement.

Les éclairages par flash intermittents sont interdits.

- auvents et marquises

Ces éléments sont interdits sur l'ensemble du secteur sauvegardé.

- stores et bannes

Les dispositifs mobiles formant stores-bannes en toile peuvent être utilisés à condition qu'ils soient motivés par l'ensoleillement et que leurs mécanismes d'enroulement ou de commande soient invisibles et incorporés à la construction de la façade.

Aucune inscription ne sera portée sur le store lui-même. Un lambrequin pourra porter l'indication de la raison sociale.

- affichage publicitaire

Les panneaux publicitaires de toute nature sont interdits conformément à la loi n°217 du 12 avril 1943 modifiée.

- foires et fêtes

Dans certaines occasions, foires, fêtes, manifestations de courte durée, il sera autorisé dans l'ensemble du secteur sauvegardé la pose d'éléments mobiles du type bannières, banderoles, oriflammes. Il sera conseillé, même en ces occasions, qu'une recherche soit entreprise pour intégrer ces éléments dans un décor historique.

C. Façades d'Habitation

La restauration des immeubles indiqués au plan en poché noir ou par de larges trames obliques au plan, a pour but de consolider et remettre en valeur les constructions en les débarassant des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les réparations devront être effectuées de façon identique, dans le matériau d'origine tant, en ce qui concerne les façades que les toits, gouttières, lucarnes et souches de cheminées.

Les canalisations inutiles, les câbles et les potences des alimentations électriques seront déposés.

Murs

Dans la mesure du possible l'emploi de la pierre de LOCHES sera conseillé pour les reprises de maçonnerie.

L'utilisation d'une pierre présentant le même aspect (pierre de Chauvigny) pourra être préconisée. Dans tous les cas, les joints seront obligatoirement de teinte claire et l'appareillage sera celui du type traditionnel.

L'utilisation de ciment foncé pour la confection des joints est interdite.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, dans la mesure où ils sont apparents et qu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de l'ensemble de l'immeuble.

Enduits

Dans les cas où l'emploi de la pierre est impossible, les maçonneries pourront être enduites à condition que les mortiers présentent les caractéristiques d'aspect, tant par leur nature, leur couleur, que par leur mise en oeuvre, les apparentant à la maçonnerie de pierre. Sont interdits les façons de joints et les décors sur les enduits.

D. Ouvertures

Perçements ou rétablissement

a) Sont obligatoires :

- la réouverture des baies obstruées,
- la remise en l'état d'origine des baies dénaturées dans leurs proportions,
- la reconstitution des meneaux,
- la suppression des baies sans caractère.

b) Sont autorisées :

Tous les percements nécessaires à la ventilation et l'éclairage des pièces.

Fermetures

Les volets bois peuvent être autorisés.

Ils sont interdits quand ils sont susceptibles de dénaturer l'architecture.

Sont également interdites les persiennes en métal, bois ou matières plastiques.

Menuiseries

La réfection à l'identique des menuiseries est obligatoire quand les témoins existent. Quand les témoins n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction de même type et de même époque.

Les peintures des menuiseries seront de couleurs traditionnelles, dans la palette utilisée pour les constructions de l'époque.

E. Saillies - balcons

Ferronneries : leur maintien et leur restauration sont obligatoires dans tous les immeubles.

Corniches : la restauration des corniches et des bandeaux respectera les profils anciens et les matériaux d'origine.

Gouttières : Le libre écoulement des eaux de pluie à l'égout est recommandé. Toutefois, sont autorisées les gouttières pendantes demi-rondes, et les gouttières dites "nantaises".

Descentes d'eaux fluviales : elles seront de types métalliques à l'exclusion des descentes en matières plastiques. Sont recommandées les descentes en cuivre, zinc ou fonte.

F. Toitures

Pente : respect des pentes des couvertures actuelles. Les couvertures remaniées seront obligatoirement rétablies aux pentes d'origine.

Matériau : l'emploi de la tuile plate artisanale sera obligatoire et les tuiles seront choisies dans des terres de teinte claire.

L'emploi de l'ardoise est réservée aux édifices classiques.

En tout état de cause, la couverture d'un bâtiment sera déterminé en fonction des témoins conservés (dans solins ou raccordements scellés) qui attestent de la nature du matériau ancien.

Tous procédés de couverture du type industriel sont interdits.

- Ouvrages sous comble :

- Lucarnes : sont obligatoires

le maintien et la restauration

Aux gabarits anciens avec leurs matériaux d'origine

leur rétablissement si l'architecture l'impose.

leur protection par feuille de cuivre, plomb ou zinc plombagine.

- Cheminées :

Des souches de cheminées seront reconstituées à l'identique soit :

en brique : hourdées au mortier de chaux

en pierre : restaurées dans le même matériau, appareillage, moulures et motifs identiques.

Tous systèmes de souches et de couronnements du type industriel sont interdits.

- Antennes :

Les antennes hors combles seront groupées par antennes collectives. Il sera conseillé d'utiliser des antennes dans le volume de la couverture chaque fois que les conditions de réception le permettront.

3°) Règles applicables aux constructions neuves

A. Reconstruction à l'identique

Dans ce cas, on devra, à partir des éléments anciens conservés, satisfaire aux principes imposés pour les restaurations.

B. Constructions contemporaines

A défaut d'éléments originaux conservés en place et permettant une restauration authentique il est exigé de proposer des créations contemporaines de qualité plutôt que de réaliser du "faux-ancien". Cependant l'édification d'une construction contemporaine au voisinage de bâtiments anciens ne devra pas créer une rupture d'harmonie.

Les prescriptions sont les suivantes :

- a) recherche de sobriété par l'emploi de matériaux d'apparence discrète et dans l'expression architecturale pour conserver les caractéristiques du cadre urbain.
- b) équilibre des volumes de la construction nouvelle qui devront s'harmoniser avec les volumes existants.
- c) composition des ouvertures et des percements en harmonie avec ceux des immeubles voisins, mais tenant compte des particularités de l'architecture actuelle.

Article US-12 Stationnement - Garage

Dans le cas où la dimension et la configuration du terrain ne se prêteraient pas à la réalisation des aires de stationnement nécessaires (une place de parking par logements) il sera exigé de justifier de l'acquisition d'emplacements en nombre suffisant dans un garage de parc de stationnement voisin.

Les garages devront être intégrés aux constructions principales ; sont interdits les garages aménagés comme annexe en fond de parcelle.

Dans le cas de garages d'ilôts groupant sur un ou plusieurs niveaux les véhicules d'un ensemble d'immeubles, ce type de garage est autorisé à condition de n'avoir qu'une seule issue sur la voie publique et que la terrasse de couverture soit aménagée en terrasse plantée.

La création des aires de stationnement est exclue lorsque la circulation automobile est interdite.

Article US13 Espaces verts privés

- 1°) Les terrains figurés au plan par un semis de gros points évidés et portant ma mention "espace vert à créer" devront rester libres de toute construction et être aménagés en jardins ou espaces plantés.
- 2°) L'abattage des arbres existants dans le secteur sauvegardé ne sera autorisé qu'en cas de nécessité. Le propriétaire sera tenu de replanter dans les plus brefs délais un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu.
- 3°) Les espaces boisés figurés au plan : "Espaces boisés classés à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article US14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol sur l'ensemble du secteur sauvegardé à l'exception toutefois du sous secteur indiqué à l'article 3. Pour ce sous-secteur la densité ne devra pas excéder un C.O.S. de 0,60.

Article US15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol :

Néant.