Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le 21/11/2025
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

Communauté de Communes
VAL D'AMBOISE

# MODIFICATION de L'Aire de Mise en Valeur de Patrimoine

*Notice de synthèse*

*15 Octobre 2025*

urbago
Atelier d'urbanisme
2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE



# SOMMAIRE :

Préambule.....page 3

1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP.....page 5

2 - Correction mineur de fiche règlementaire spécifique au secteur SR1 de l'AVAP.....page 11

3 - Corrections mineurs du règlement graphique de l'AVAP.....page 14



urbago
Atelier d'urbanisme
2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# Préambule

*Le dispositif des "Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine", a été introduit par les articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite "Loi Grenelle II").*
*L' AVAP est à l'initiative de la (ou des) commune(s) ou Communauté de communes, sur tout espace présentant un intérêt patrimonial. C'est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, qui comprend au sein d'un périmètre délimité, un règlement, contenant des prescriptions, visant la mise en valeur du bâti et des paysages en y intégrant les objectifs de développement durable.*

La communauté de communes du VAL D'AMBOISE dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13 février 2020 a fait évoluer son document d'urbanisme à plusieurs reprises au travers de différentes procédures :

- Modification Simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 24 09 2024 pour rectification d'une erreur matérielle d'inscription d'une protection au titre du paysage (art.L.151-23 du CU) et non au titre du patrimoine (art. L.151-19 du CU) pour 2 parcelles sur la commune de Noizay
- 4 mises à jour du PLUi par arrêtés du président de la Communauté de Communes en 11 2022, 01 2023, 02 2024 et 07 2024, pour respectivement mettre à jour des annexes insérant des PPRT, des sites inscrits et classés, et des servitudes d'utilité publique.

Il s'agit aujourd'hui au travers de 4 nouvelles procédures, à savoir 3 procédures de Révisions allégées n°1, 2 et 3, et d'une procédure de Modification de droit commun n°1 avec enquête publique, de répondre à plusieurs évolutions plus profondes de son document, sans pour autant faire évoluer son PADD, ni réduire une zone agricole ou naturelle.

**Plus spécifiquement, la Révision allégée n°3,** qui vise une évolution des STECAL existants ainsi que la création de nouveaux STECAL , rentre en interaction avec l'AVAP applicable sur le territoire d'Amboise depuis le 23 janvier 2017. En effet, le projet d'évolution du centre d'accueil médical de Malvau, classé en zone Ne au PLUi, engendre aussi la nécessité d'adapter l'AVAP définie sur ce même secteur, afin de les mettre en cohérence, tant au niveau des limites du secteur que de la trame de « parcs et jardins à préserver ».

Outre cette évolution de fond, l'AVAP comporte aussi des erreurs rédactionnelles et des coquilles qu'il convient de corriger à 2 niveaux : au sein du règlement graphique et au sein de la fiche règlementaire du secteur SR1.

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

## Préambule

L'AVAP ne peut faire l'objet d'une procédure de modification que si les évolutions projetées ne portent pas atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

La procédure de modification d'AVAP est simplifiée par rapport à celle de la création d'AVAP.
Les étapes administratives obligatoires sont : l'enquête publique, l'accord du Préfet de département et la délibération de la (ou des) collectivité(s) compétente(s).

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP

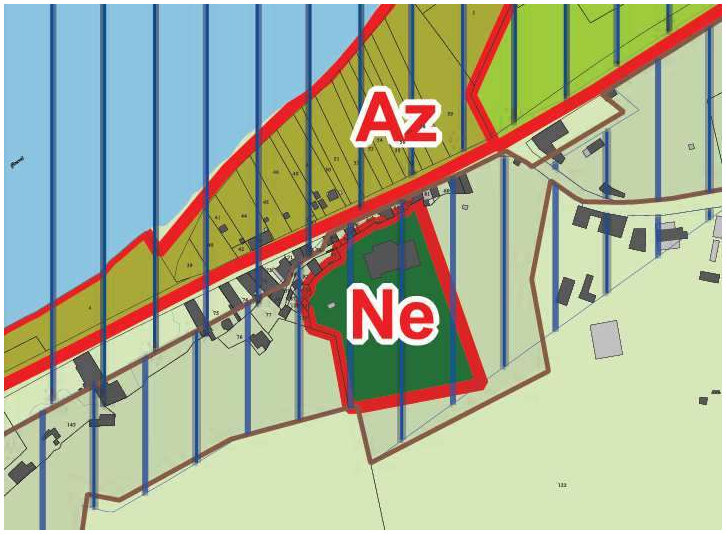
L'AVAP a été approuvée en Conseil Communautaire le 23 janvier 2017. La modification du périmètre de l'espace parcs et jardins en corrélation avec l'évolution de la zone Ne du Centre Malvau à Amboise est requise pour une mise en cohérence des différentes pièces de l'AVAP et du PLUi. Cette modification est destinée à rendre possible l'extension de l'équipement.

Cette évolution a d'ores et déjà fait l'objet d'une validation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

*Plan de localisation du Centre Malvau*

➔ Une double correction des périmètres à réaliser zone Ne + AVAP

*Extrait du zonage – Zone Ne*



Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP

**Contexte et justification**

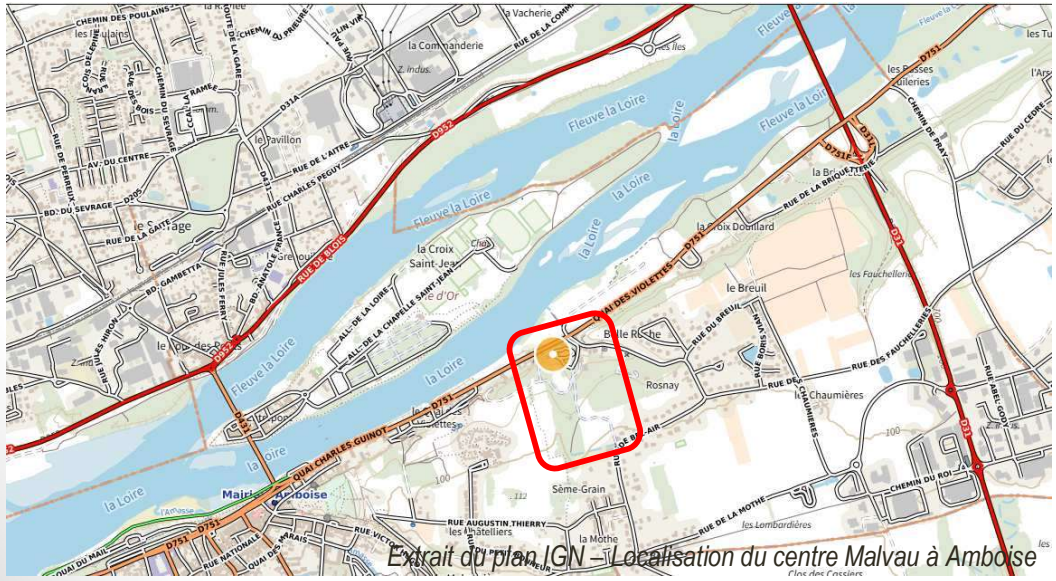
Le Centre Malvau est un établissement de santé dédié au soin de suite et de réadaptation pour adultes. Situé à Amboise , il a bénéficié d'un classement en zone Ne du PLUi, secteur naturel à vocation d'équipement social et santé. Le seul secteur est localisé à Amboise. Il est intégré au sein du secteur SPCde l'AVAP opposable depuis janvier 2017, dédié aux « Grandes propriétés de l'Est de la ville ».

Un projet de centre de soin en addictologie est en cours d'étude avec la construction neuve d'un bâtiment à vocation résidentielle. L'ampleur de ce dernier ne correspond pas aux limites de la zone Ne, et nécessite un redimensionnement du périmètre de la zone Ne ainsi qu'une adaptation du règlement écrit trop restrictif quant à l'emprise des constructions neuves ou des extensions. En effet ces dernières sont limitées à 150 m² alors que le projet nécessite environ 1000m². Il s'agit aussi de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec l'AVAP et qui protège le patrimoine végétal au travers du parc du château.

L'implantation du projet épouse la clairière centrale existante ; elle cherche à conserver d'une part les perspectives qui s'ouvrent depuis et vers le château, vers le sud et sur le parc, et d'autre part à préserver au maximum les arbres du parc. L'implantation et la forme architecturale cherchent aussi à s'adapter aux contraintes topographiques et à éviter une linéarité trop rigide d'un bâtiment d'ampleur.

**Objet de la modification**

L'objet de la présente modification est donc de modifier à la fois :1/ le PLUi avec le périmètre du zonage Ne pour l'adapter au projet constructif, mais aussi de modifier le règlement écrit pour permettre l'emprise de ce nouveau projet ; 2/ l'AVAP avec l'adaptation de la trame de parcs et jardins à préserver pour l'adapter au projet constructif et à la trame d'élément remarquable du paysage du PLUi.




*Extrait du plan IGN – Localisation du centre Malvau à Amboise*

*Extrait de la photo aérienne - centre Malvau à Amboise*

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP

**Contexte et justification**

Extrait de plan masse et visuel d'intégration du projet de construction neuve – septembre 2024

**PROJET POUR UN CENTRE DE SOIN EN ADDICTOLOGIE**
Centre Malvau - 21, Quai des Violettes 37400 Amboise

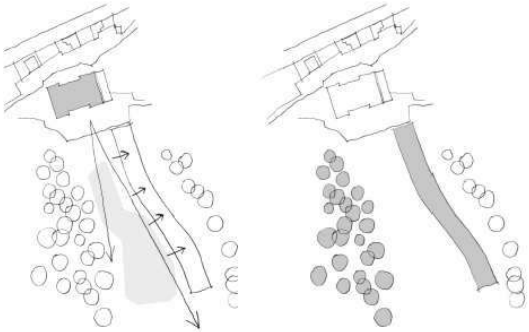
**PRÉSENTATION AU SERVICE D'URBANISME DE LA COMMUNAUTÉ DU VAL D'AMBOISE ET AUX ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE**

SEPTEMBRE 2024

PROJET DE CONSTRUCTION NEUVE POUR UN CENTRE THÉRAPEUTIQUE RÉSIDENTIEL

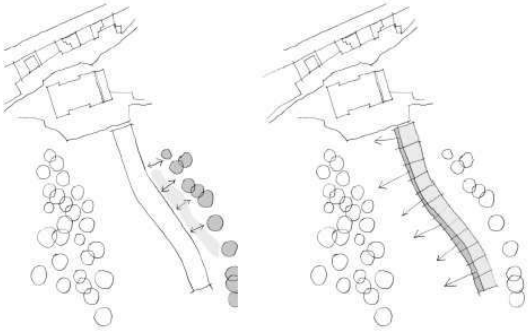
**Fondation l'Élan Retrouvé**
23, rue de la Rochefoucauld
75009 Paris

| PROJET POUR UN CENTRE DE SOIN EN ADDICTOLOGIE | L'IMPLANTATION | PLAN MASSE 1/1000 | CTR | 2 |
|---|---|---|---|---|



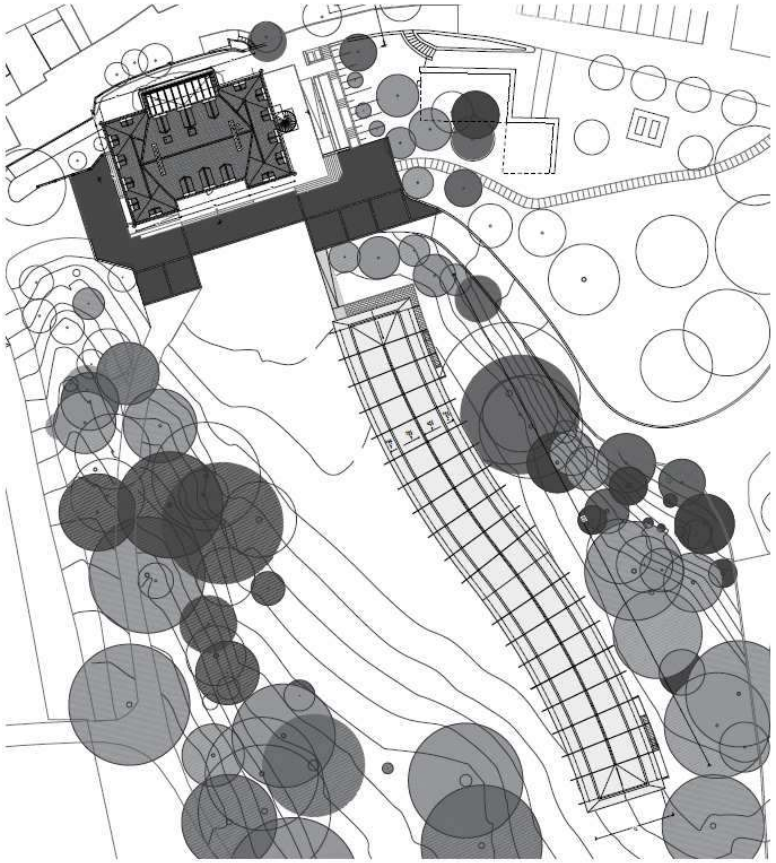
Le nouveau bâtiment s'implante le long de la rangée d'arbres à l'est de façon à conserver les vues depuis le château

En vis à vis des arbres bordant la clairière à l'ouest, le bâtiment crée une nouvelle limite à celle-ci



Une distance raisonnable est toutefois conservée avec les arbres à l'est de façon à ne pas les mettre en péril

Les patients bénéficient tous de vues variées et d'un ensoleillement maximal - la clairière et le château sont mis en valeur



Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP

DÉPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Commune de **Amboise**

Réalisation: urbago

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de la CC du Val d'Amboise en date du 23 janvier 2017 créant l'AVAP d'Amboise

Le Président,
Claude VERNE

Echelle: 1:5 000
1 cm = 50 mètres

**3. Règlement**
**3.0 - Document graphique**

Limite de l'AVAP
Limite des secteurs de l'AVAP

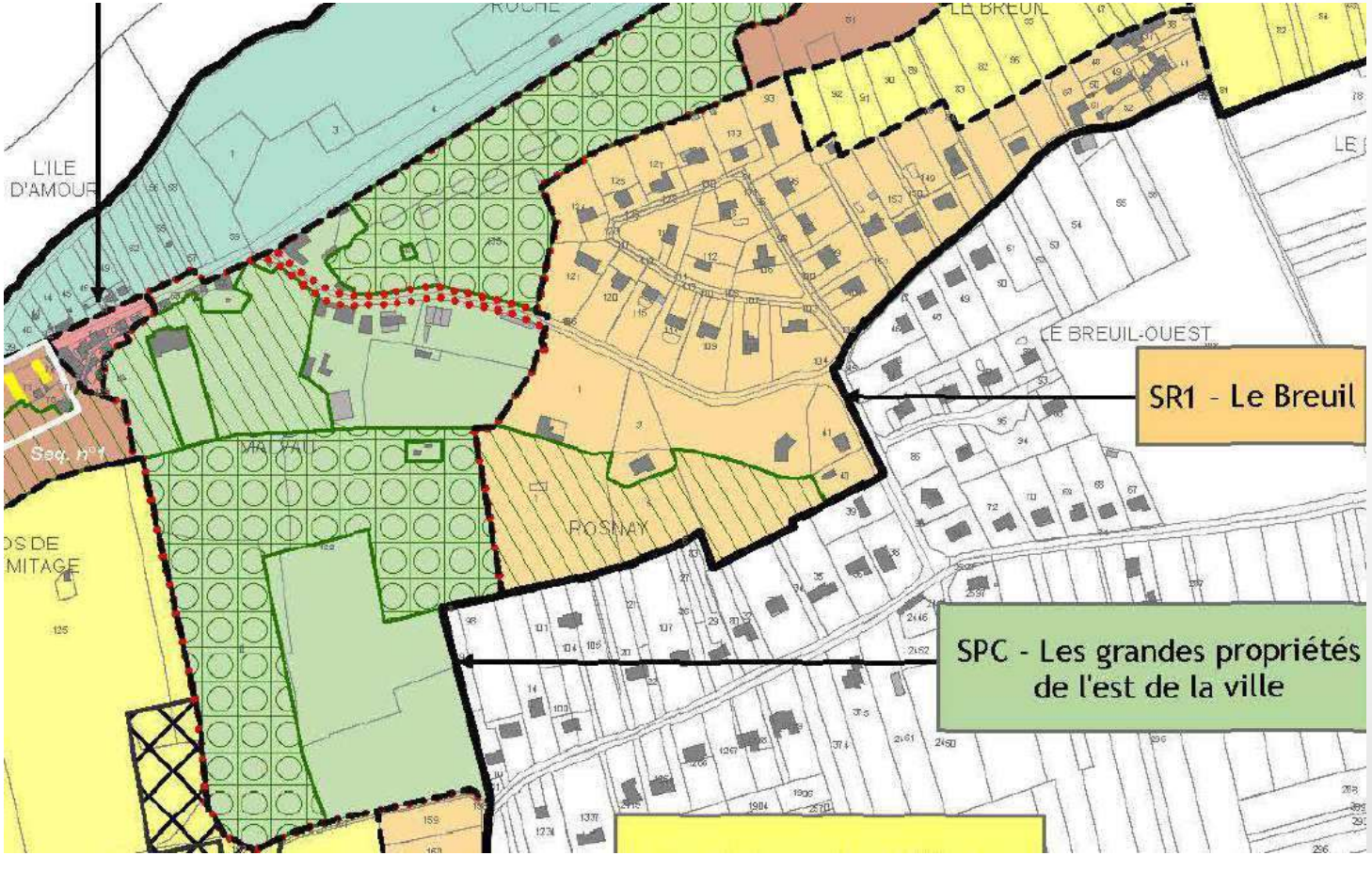
Entités urbaines et paysagères homogènes :

- SA1 à SA7 - Secteur d'urbanisation ancienne à fort intérêt patrimonial
- SE1 et SE2 - Secteur d'urbanisation en entrée de ville à caractère identitaire
- ST1 et ST2 - Secteur troglodytique
- SM1 - Secteur urbanisé en mutation
- SM2 - Secteur urbanisé en mutation à enjeu stratégique
- SR1 à SR3 - Secteur d'urbanisation récente
- SAU - Secteur à urbaniser
- SPL - Ensemble paysager de l'axe ligérien
- SPC - Ensemble paysager du coteau de la Loire
- SPA - Ensemble paysager de la vallée de l'Amasse
- SPP - Ensemble paysager de plateau
- SPV - Ensemble paysager du vallon de la Richardière à Chanteloup

Eléments paysagers protégés au titre de l'AVAP :

- Parcs et jardins à préserver
- Arbre isolé à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Haie à préserver

*Extrait de l'AVAP – Document graphique règlementaire*
*Zone SPC des grandes propriétés de l'est de la ville + trame « Parcs et jardins à préserver »*



Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP – adaptation de la trame de « Parcs et jardins à préserver »

***Extrait de l'AVAP – Document graphique règlementaire avant Modification***

Eléments paysagers protégés au titre de l'AVAP :

- Parcs et jardins à préserver
- Arbre isolé à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Haie à préserver

*Trame de parc à préserver à ajouter*

***Extrait de l'AVAP – Document graphique règlementaire après Modification***

*Trame de parc à préserver à redessiner pour tenir compte de la réalité de composition végétales du parc*

*Trame de parc à préserver à supprimer*

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 1 – Modification du document graphique spécifique au secteur SPC de l'AVAP

***Extrait de l'AVAP – Volet règlementaire avant Modification***

## 10. ESPACES LIBRES

**10.1 Les espaces libres privatifs**

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant, et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (murets, haies ...) envisagés.

Tout projet de construction doit prendre en compte la végétation existante, et en tirer partie pour l'implantation des constructions, afin de faciliter leur insertion paysagère.

Les organisations des jardins et des parcs doivent être maintenues si elles correspondent à des dispositions historiques.

**Pour les éléments identifiés au Document Graphique (en plus des espaces boisés classés au PLU figurant à titre informatif) :**

- Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés ; l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette, même port) ;
- Les parcs et jardins doivent être préservés ; toutefois des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des parties arborées (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés, ou du risque de fragilisation d'un coteau ou de zones sous-cavées ; une telle autorisation ne pourra en aucun cas être délivrée pour une construction principale.

*Rédaction inchangée*

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 2 - Correction mineur de fiche règlementaire spécifique au secteur SR1 de l'AVAP

*Extrait de la fiche règlementaire spécifique du secteur SR1 – avant Modification n°1*

**Justification**

- L''AVAP a décliné des fiches règlementaires propres à différents secteurs.
- La fiche du secteur SR1 comprend sur le thème « Hauteur et Volumétrie des constructions » une coquille concernant le secteur visé par la prescription.(SR2 en lieu et place de SR1)
- Dès lors, la présente modification vient apporter une correction au sein de ce document graphique.

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

**Les aides financières et les dispositifs fiscaux en AVAP**

Des avantages fiscaux peuvent être obtenus au titre de la fiscalité relative à la restauration immobilière portant sur des locaux d'habitation ou de commerce.

Indépendamment de ces avantages fiscaux, les propriétaires peuvent bénéficier de régimes particuliers d'aides financières, au titre des « travaux d'intérêt architectural » de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

D'autres aides peuvent être consenties aux propriétaires par la Fondation du Patrimoine ; cette fondation assurant également un accompagnement pour le montage des dossiers relatifs aux dispositifs fiscaux spécifiques aux AVAP.

**Les effets de l'AVAP sur le régime des autorisations**

Tous les travaux (à l'exception de ceux concernant les monuments historiques classés), ayant pour objet de modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non (ex. : réfection de toiture, modification d'ouvertures, peinture des menuiseries, clôture ...) sont soumis à une autorisation préalable* délivrée par le maire.

➲ AUCUN TRAVAUX NE PEUT DEBUTER SANS AVOIR RECU L'AUTORISATION PREALABLE DU MAIRE.

Il peut s'agir de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect extérieur d'un immeuble.

La décision peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions de l'AVAP.

Les Monuments Historiques classés sont soumis à un régime d'autorisation spéciale délivrée par le Préfet de Région via la Commission Régionale des Monuments Historiques.

** Les régimes d'autorisation de travaux sont : la déclaration préalable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir, l'autorisation spéciale de travaux (travaux de voirie, mobilier urbain par exemple).*

**Les délais maximum d'instruction en AVAP**

Déclaration préalable : 2 mois
Permis de construire maison individuelle : 3 mois
Autre permis de construire : 4 mois
Permis d'aménager : 4 mois
Permis de démolir : 3 mois
*Ces délais sont plus longs que ceux du régime de droit commun (1 mois de plus).*

***AU DEMARRAGE DE TOUT PROJET VENEZ VOUS RENSEIGNER EN MAIRIE OU A LA CC VAL D'AMBOISE***

**CONTACTS ET CONSEILS**

**SERVICE URBANISME VILLE D'AMBOISE :**
Mairie d'Amboise
60 rue de la Concorde
BP 247
37402 Amboise Cedex
Tél. : 02.47.23.47.13
urbanisme@ville-amboise.fr

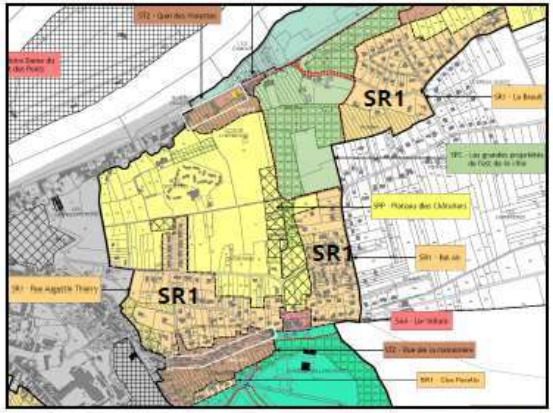
**SERVICE INSTRUCTEUR VAL D'AMBOISE :**
Val d'Amboise
9 bis rue d'Amboise
37 530 Nazelles-Negron
Tél. : 02.47.23.47.44
urba@cc-valdamboise.fr

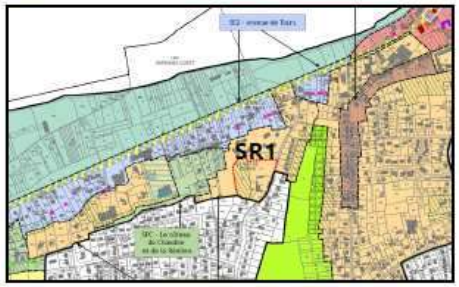
**SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**
35 rue de Clocheville
37 000 TOURS
tél : 02 47 31 03 03
fax : 02 47 31 09 09
courriel : sdap.indre-et-loire@culture.gouv.fr
site, téléchargement des formulaires d'urbanisme : www.sdap-37.culture.gouv.fr

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

**3.7 LIVRET DU SECTEUR D'URBANISATION RECENTE**

***3.7.1 LE BREUIL, BEL AIR, RUE A. THIERRY, CLOS PACELLO, CHANTELOUP, LE VAU DE BONNIN, LE FOUR A CHAUX, CHANDON SR1***





**ENJEUX**

- la densification cohérente de ces tissus urbains diffus
- la gestion de la hauteur des volumes par rapport à la problématique des co-visibilités
- la préservation de la trame végétale intégratrice

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 2 - Correction mineur de fiche règlementaire spécifique au secteur SR1 de l'AVAP

*Extrait de la fiche règlementaire spécifique du secteur SR1 – avant Modification n°1*

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

## REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR

### Généralités

**Un espace est identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux.**

### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (alignement ou retrait) s'effectuera en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel la construction nouvelle doit s'insérer.

### Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite séparative s'effectuera notamment en tenant compte du contexte bâti et paysager environnant (ex. : prise en compte des ombres portées sur les constructions voisines, ou à l'inverse des ombres portées issues des constructions déjà implantées).

### Hauteur et volumétrie des constructions

Expression de la règle :
**Pour le terrain identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage (soit rdc + 1 étage).

**Dans le reste du secteur SR2**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 m au faîtage.

Exception :
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant, dans le respect de la volumétrie existante.

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

### Clôtures

Clôtures sur voie et emprise publique :
Elles devront être constituées, en fonction de la nature des clôtures présentes sur les parcelles voisines soit d'un mur-bahut, d'un mur plein, d'un grillage ou en bois sous forme de planches verticales, dans le respect des dispositions du « Tronc commun du Règlement » de l'AVAP.

Clôtures sur limites séparatives :
Elles seront constituées, dans le respect des dispositions du « Tronc commun du Règlement » de l'AVAP, soit de murs pleins, de murs bahut, de grillages ou en bois sous forme de planches verticales.
Cependant, en limite avec les secteurs SPA, SPC, SPP et SPV, les clôtures seront constituées de grillages ou de ganivelles en bois (sauf en cas de prolongement d'un mur existant), dans le respect des dispositions du « Tronc commun du Règlement » de l'AVAP. Le grillage sera alors doublé obligatoirement d'une haie d'essences variées à caractère champêtre ou floral.

### Traitement de l'espace public

Pour les espaces publics, les essences plantées traditionnellement sont recommandées, par exemple tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier.
Sont également recommandées les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (viburnum-tinus) ou des haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunelier, noisetier ...).
Sont également recommandées les végétaux grimpants suivants : vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones.

### Traitement des espaces libres privatifs

Les essences suivantes sont recommandées : les arbres feuillus à moyen développement plantés en isolé, les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (viburnum-tinus) ou des haies à caractère champêtre et/ou fleuri (cornouiller, aubépine, prunelier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes, lilas, seringat, deutzia ...).

Déclinant le registre des grands parcs paysagers, d'autres essences peuvent trouver leur place dans une composition d'ensemble harmonieuse comme les cèdres, le pin sylvestre, le pin maritime, les magnolias, le ginko ...

D'autres espèces à caractère exotique peuvent être acceptées de manière ponctuelle. La préservation de la biodiversité doit toutefois être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddleia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, robinier faux-acacia, vigne vierge ...).

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 2 - Correction mineur de fiche règlementaire spécifique au secteur SR1 de l'AVAP

*Extrait de la fiche règlementaire spécifique du secteur SR1 – avant Modification n°1*

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

## REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR

### Généralités

**Un espace est identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux.**

### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (alignement ou retrait) s'effectuera en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel la construction nouvelle doit s'insérer.

### Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite séparative s'effectuera notamment en tenant compte du contexte bâti et paysager environnant (ex. : prise en compte des ombres portées sur les constructions voisines, ou à l'inverse des ombres portées issues des constructions déjà implantées).

### Hauteur et volumétrie des constructions

Expression de la règle :
**Pour le terrain identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage (soit rdc + 1 étage).

**Dans le reste du secteur SR2**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 m au faîtage.

Exception :
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant, dans le respect de la volumétrie existante.

*Extrait de la fiche règlementaire spécifique du secteur SR1 – après Modification n°1*

**SR1** *Fiche règlementaire spécifique*

## REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR

### Généralités

**Un espace est identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux.**

### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (alignement ou retrait) s'effectuera en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel la construction nouvelle doit s'insérer.

### Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite séparative s'effectuera notamment en tenant compte du contexte bâti et paysager environnant (ex. : prise en compte des ombres portées sur les constructions voisines, ou à l'inverse des ombres portées issues des constructions déjà implantées).

### Hauteur et volumétrie des constructions

Expression de la règle :
**Pour le terrain identifié au Document graphique comme devant faire l'objet d'un projet d'ensemble au lieu-dit Le Four à Chaux**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage (soit rdc + 1 étage).

**Dans le reste du secteur SR1,** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,50m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7m au faîtage.

Exception :
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant, dans le respect de la volumétrie existante.

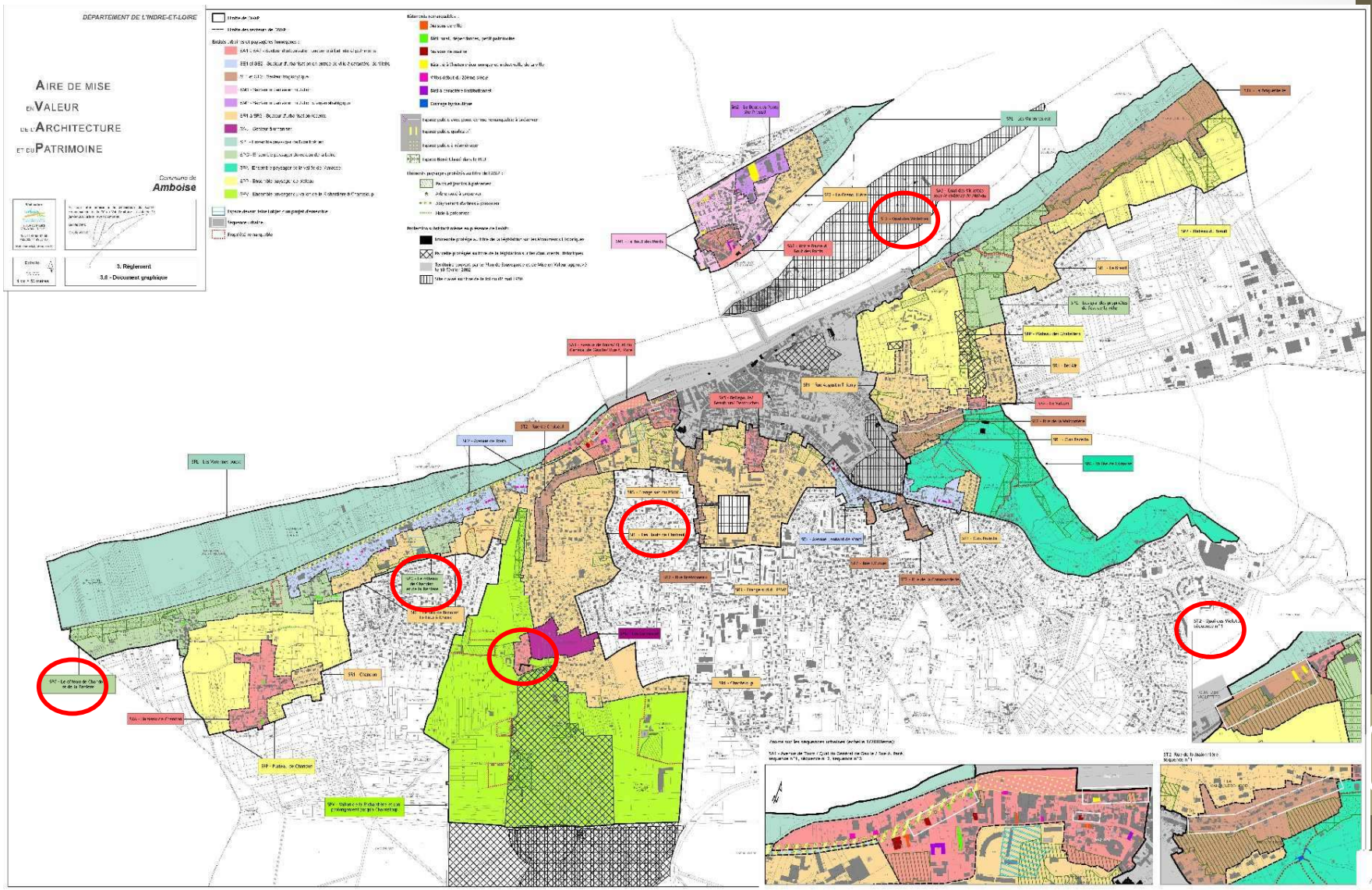
Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 3 - Corrections mineurs du règlement graphique de l'AVAP

*Extrait du document graphique – Règlement – avant Modification*

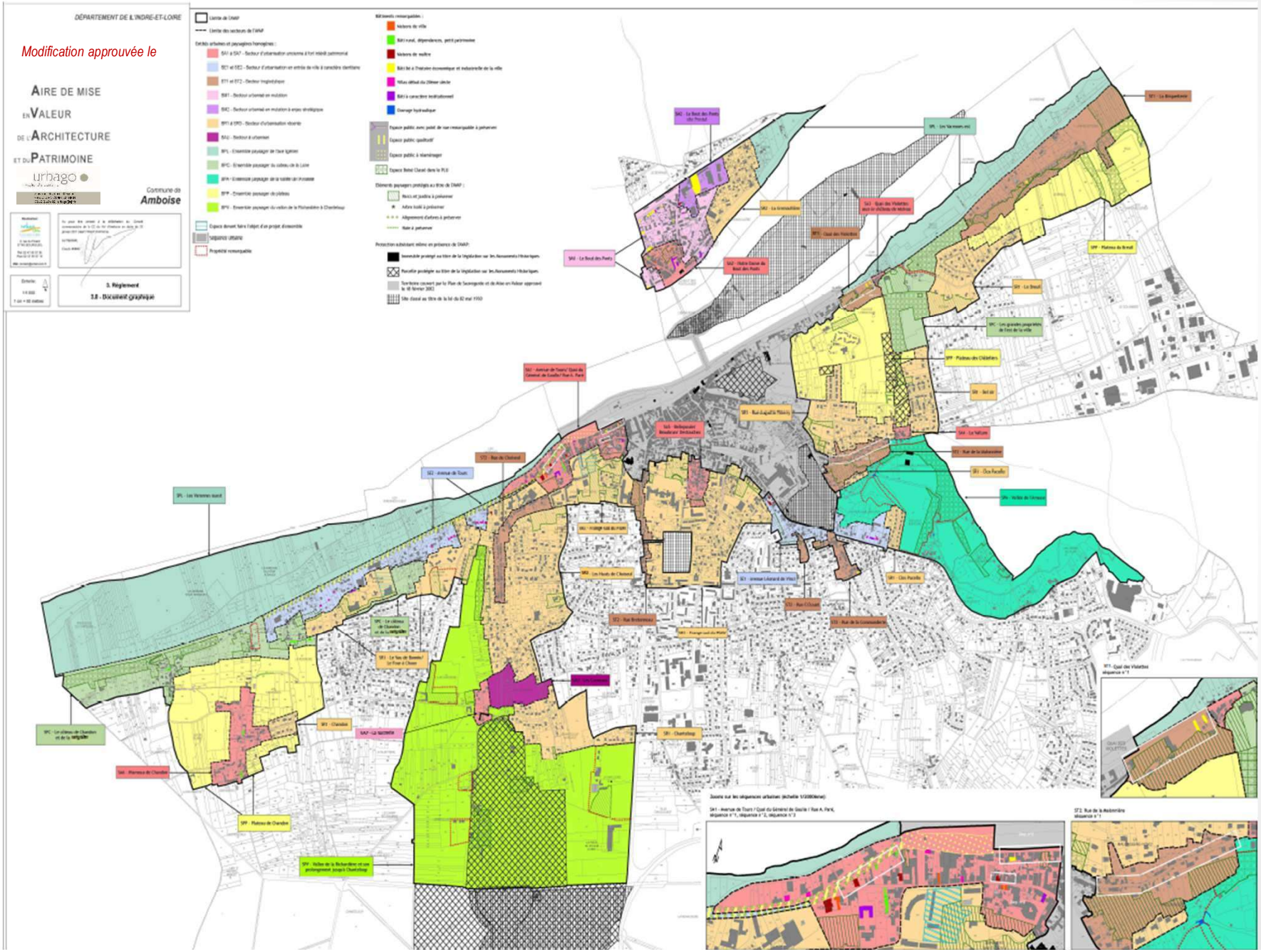
**Justification**

- Le document graphique de l'AVAP comporte des erreurs mineurs et coquilles remarquées à l'usage par l'UDAP. Il s'agit d'erreurs dans les numéros des entités urbaines et paysagères, dans les noms des sites, ou un oubli de légende.
- Dès lors, la présente modification vient apporter des corrections au sein de ce document graphique.




*Elément à corriger*

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 037-200043065-20251105-2025_11_19-DE

# 3 - Corrections mineurs du règlement graphique de l'AVAP

*Extrait du document graphique – Règlement – après Modification*