

# COMMUNE DE GY



TRANSFORMATION DE LA  
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,  
URBAIN et PAYSAGER (ZPPAUP)  
EN  
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET  
DU PATRIMOINE (AVAP)

## RÈGLEMENT

# SOMMAIRE

## 1- PRÉAMBULE

- 1.1 Cadre législatif :
  - Définition-Rappel des textes
    - Législation de l'urbanisme
    - Législation sur les monuments historiques et les sites
    - Législation sur les abords des monuments historiques
    - Législation sur le paysage
    - Législation sur l'archéologie
    - Législation sur la publicité et les enseignes
    - Incidences sur les demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols
    - Intervention sur l'espace public
    - Possibilités de dérogations au règlement AVAP
    - Possibilités d'adaptation mineure
- 1.2 Portée juridique
- 1.3 Commission locale de l'AVAP
- 1.4 Pièces à produire

## 2- INTRODUCTION

- 2.1 Les objectifs des mises en valeur du patrimoine
- 2.2 Les objectifs au regard du paysage et du développement durable
- 2.3 La justifications de l'aire de l'AVAP
- 2.4 Le découpage en zones de l'AVAP

## 3- LECTURE DU RÈGLEMENT

- 3.1 Décomposition des zones
- 3.2 Classification et nomenclature du patrimoine identifié

## 4- REGLEMENT PAR ZONE

- 4.1 Zone 1
- 4.2 Zone 2
- 4.3 Zone 3
- 4.4 Zone 4
- 4.5 Zone 5

## 5- ANNEXES :

### ANNEXE A - Prescriptions architecturales et techniques

- A1- Economies d'énergie
- A2- Energie renouvelable
- A3- Capteurs solaires

### ANNEXE B - Recommandations paysagères

- B1- Liste des plantes invasives
- B2- Réglementation élagage à proximité des voies de circulation
- B3- Planter une haie champêtre
- B4- Requalification d'un mur pierre

### ANNEXE C Préconisations environnementales

- C1- Artificialisation des sols
- C2- Gestion alternative des eaux de pluie

### ANNEXE D Nuancier couleur

## CARTOGRAPHIE

- P01 : Périmètre général
- P02 : Périmètre des sous-zones et secteurs
- P03 : Périmètre historique - Zones de prescriptions

## **1. PREAMBULE**

### **1.1 CADRE LEGISLATIF**

#### **1.1.1 Définition :**

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine.

Elles sont régies par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D. 642-1 à R. 642-29 du code du patrimoine), complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012.

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces tout en définissant les conditions de mise en œuvre du développement durable.

Elle a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires.

Elle intègre l'approche architecturale, urbaine et paysagère et les enjeux environnementaux en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de l'AVAP a fait l'objet d'une concertation avec le public.

Il a été élaboré conjointement par la commune, les services de l'État et d'autres acteurs intervenant sur le centre ancien et/ou sur le paysage.

#### **1.1.2 Rappel des textes :**

Il est établi un règlement adapté à un plan de zonage auquel sont applicables les dispositions législatives définies par les articles du Code de l'Urbanisme.

Tout travail ayant pour effet de modifier l'état et l'aspect des immeubles ou de l'espace, est soumis à une autorisation préalable de travaux au titre du code du patrimoine, de l'urbanisme et de l'environnement.

Il en est notamment ainsi pour les travaux relatifs :

- Au ravalement des façades, ou à leur isolation par l'extérieur,
- A la réfection de toitures ou à pose de capteurs solaires,
- Au changement des menuiseries,
- Aux transformations concernant les locaux commerciaux et artisanaux quand ils échappent au permis de construire et en particulier l'apposition d'enseignes,
- Aux installations des divers réseaux de distribution ou de production d'énergies renouvelables,
- A la pose d'antennes et autres systèmes de réception audiovisuelle,
- Aux revêtements de sol,
- A l'installation d'abris fixes ou mobiles
- A l'éclairage et au mobilier urbain y compris la signalisation automobile, que les travaux projetés soient visibles ou non du domaine public, etc....

#### ***Législation de l'urbanisme :***

Le règlement et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au document d'urbanisme de la commune conformément aux articles L 642-2 du code du patrimoine, modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28 et L 126.1 du code de l'urbanisme.

En cas de contradiction entre les règles de l'AVAP, les plus restrictives s'appliquent.

#### ***Législation sur les monuments historiques :***

Les travaux sur les monuments historiques qu'ils soient inscrits ou classés restent dans tous les cas soumis aux procédures particulières d'information ou d'autorisation prévues par la loi du 31 décembre 1913 et du code du Patrimoine.

A l'intérieur de l'AVAP, les dispositions architecturales appliquées aux monuments historiques inscrits ou classés peuvent le cas échéant différer des prescriptions fixées par l'AVAP, si cette adaptation est justifiée par le caractère monumental et architectural particulier de ces édifices.

### ***Législation sur les abords des monuments historiques :***

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure d'inscription, de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté.

Introduit par la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, le périmètre de protection adapté vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement à l'environnement du monument.

### ***Législation sur le paysage dans le droit français :***

Élément essentiel du bien-être individuel et social, le paysage fait partie intégrale de la vie des habitants d'un territoire. Il est omniprésent dans les milieux urbains ou les campagnes, dans les territoires dégradés ou de grande qualité, dans les espaces remarquables ou du quotidien.

Il devient un bien commun. Sa préservation permet de maintenir la biodiversité, et possède désormais une valeur indéniable pour l'économie touristique. C'est un élément transversal qui doit être pris en compte à toutes les échelles territoriales (communes, groupements de communes, pays, SCOT, départements, régions).

Les lois de décentralisation affirment les responsabilités des collectivités publiques en matière de paysage.

La « loi paysage » du 8 janvier 1993 marque l'importance de sa préservation, de sa mise en valeur, de sa gestion. Son champ d'application est très général car elle s'intéresse au paysage dans tous ses aspects : urbain, naturel, banal ou exceptionnel, et intègre la notion d'intérêt paysager dans les études d'aménagement du territoire. Ainsi, elle permet une meilleure prise en compte du paysage par les opérations d'urbanisme, par l'intégration de l'élément paysager dans le plan d'occupation des sols, dans les permis de construire, dans les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou encore les programmes d'aménagement foncier.

### ***La convention européenne du paysage :***

Elle aborde la question du paysage en privilégiant son utilité sociale : « Le paysage est partout un élément important de la qualité de vie des populations : dans les milieux urbains et dans les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien ... il constitue un élément essentiel du bien-être individuel et social ... ». La qualité du cadre de vie des Européens est le « fil rouge » de la convention.

La mise en œuvre de la convention européenne du paysage en France

La convention de Florence du 20 octobre 2000 est entrée en vigueur le 1er juillet 2006. Elle pose les grandes orientations en matière de paysage et donne un nouvel élan aux politiques du paysage. Nos paysages présentent une qualité reconnue et une grande diversité, ce qui leur vaut de faire partie du patrimoine commun de la nation.

L'objectif général de la politique des paysages du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable est en conséquence de « préserver durablement la diversité des paysages français », qui fait écho au préambule de la convention : « la qualité et la diversité des paysages européens constituent une ressource commune... »

### ***Législation sur l'archéologie :***

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doivent être transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Franche-Comté, Préfecture de la région) en application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°03/017 en date du 5 septembre 2003.

Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Franche-Comté, préfecture de la région)

### ***Législation sur la publicité et les enseignes :***

Au titre des articles L 581-1 à L581-45 (modifié N° 2004-1199 du 12 novembre 2004) du Code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du code de l'environnement).

Cela prévaut pour les éléments mobiliers provisoires et amovibles, supports de publicité, qui pourraient être placés sur le domaine public. Ils sont de fait soumis à autorisation préalable.

### ***Incidences sur les demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols :***

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'Urbanisme.

Deux régimes d'autorisations s'appliquent selon la nature des travaux envisagés :

- une déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir pour les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme
- une autorisation spéciale de travaux, pour les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (Article D642-11 du code du patrimoine)

Par conséquent, aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation et extensions, constructions nouvelles, démolition etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisements, coupes ou élagages importants d'arbres de haute tige, suppression des haies bocagères et des bosquets, etc.), ni transformation des espaces publics (aménagements urbains, aspects et matériaux des sols, mobiliers urbains, etc.) ou des espaces privés (matériaux des sols, modification de clôture, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente qui vérifie la conformité des projets avec le règlement de l'AVAP.

### ***Interventions sur l'espace public :***

A l'exclusion d'éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du code du Patrimoine.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

Les servitudes d'alignements, les marges de recul, ainsi que tout élargissement des voies portant atteinte aux immeubles protégés (bâtis ou non bâtis) ou aux parties de voies situées entre ces immeubles protégés sont soumises au présent règlement.

### ***Possibilités de dérogation au règlement de l'AVAP :***

Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la commune de Gy. Toutefois ces constructions doivent s'harmoniser ou compléter le tissu urbain existant dominant de la zone considérée.

Ces dispositions, autres que celles prévues dans le présent règlement, ne peuvent être autorisées qu'avec l'accord conjoint de l'Architecte des bâtiments de France et du Maire dans le cas de modifications ou de constructions d'édifices publics ou de programmes de constructions spécifiques, afin de répondre à des contraintes fonctionnelles et/ou de sécurité.

### **Possibilités d'adaptations mineures :**

Le cadre réglementaire écrit peut prévoir lui-même des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France, en tant que besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions sont clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine » Circulaire du 2 mars 2012 relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

### **1.2 PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT :**

Un règlement spécifique, toutes zones confondues est dicté pour l'encadrement des devantures commerciales, et les interventions sur l'espace public.

Le cadre législatif dans lequel a été élaboré la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Gy relevait de la Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, articles 70 à 72 et du Décret d'application n°84-04 du 25 avril 1984.

Ce cadre législatif a évolué avec la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi ENE dite « Grenelle II »). Les ZPPAUP sont devenues les Aires de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), et sont établies en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine et de l'article n°28 de la Loi ENE.

Les différents éléments du dossier de l'AVAP, dont le présent règlement fait partie, sont établis suivant les modalités et les orientations figurant au décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et à la circulaire du 2 mars 2012.

L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme de la commune. Ces prescriptions doivent être compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ce qui constitue également une nouveauté par rapport à la ZPPAUP.

### **1.3 COMMISSION AVAP :**

La loi du 12 juillet 2010 introduit la constitution d'une instance locale consultative à l'instar du dispositif des commissions locales de secteurs sauvegardés.

Cette instance consultative, dénommée commission locale de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, comporte un nombre maximum de quinze membres. Elle se compose de :

- Représentants de la ou des communes ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnés (entre 5 et 8),
- 4 personnes qualifiées, dont deux choisies au titre du patrimoine culturel ou environnemental local et deux choisies au titre d'intérêts économiques locaux.
- Un maire ou un président d'établissement public de coopération intercommunale, désigné en son sein par la commission, assure la présidence.
- L'architecte des Bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la commission.

Les compétences de cette commission, mise en place sous forme de plate-forme d'échanges pérenne dès le début de l'étude, s'étend au suivi permanent de l'évolution de l'AVAP, au regard des objectifs assignés et elle pourra, en tant que de besoin, proposer l'engagement d'une procédure de révision ou de modification de l'AVAP dans un cadre d'objectifs qu'elle définira.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la commission peut être consultée :

- Sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ;

- Sur les recours formés auprès du préfet de région, en application de l'article L.642-6 du code du patrimoine

## **1.4 PIECES A PRODUIRE :**

### **1.4.1. Démolition partielle ou totale :**

#### **Rappel :**

Le formulaire de permis de démolir doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir. Le pétitionnaire doit fournir selon les cas quatre ou cinq exemplaires de la demande et des pièces qui l'accompagnent [Art. R423-2 b) du code de l'urbanisme, conformément à la réglementation en vigueur.

### **1.4.2. Construction et reconstruction d'un immeuble :**

#### **Rappel :**

Le formulaire de permis de construire doit être utilisé pour les projets de :

- Lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...)
- Nouvelle construction ou de travaux sur une construction existante, aménagement ou de construction comprenant des démolitions, conformément à la réglementation en vigueur.

### **1.4.3. Déclaration préalable de travaux :**

#### **Rappel :**

Le formulaire est utilisé pour :

- Des travaux portant sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- Une annexe à l'habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- Une édification de mur ou clôture.
- Une coupe et abattage d'arbres.
- Une modification ou suppression d'élément protégé.
- Une modification de voie ou espace public (y compris mobilier, éclairage et plantations).
- Une installation de piscine, ...

Conformément à la réglementation en vigueur.

## **2. INTRODUCTION :**

### **2.1 LES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE :**

La ZPPAUP définissait déjà des orientations en matière de protection du patrimoine ci-après :

1. Renforcer l'identité historique des deux zones, ville basse et ville haute;
2. Permettre la conservation et la perception des structures bâties et non bâties contribuant à la cohésion du site;
3. Améliorer et requalifier des espaces publics visant à générer une dynamique de mise en valeur du patrimoine tant privé que public;
4. Permettre la gestion de l'équilibre entre le développement urbain et le paysage;

5. Assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages;
6. Empêcher l'urbanisation des coteaux agricoles;
7. Protéger le patrimoine végétal remarquable : parc arboré, arbre isolé, alignements d'arbres;
8. Préserver la multiplicité, la qualité végétale des jardins clos ou pas du village bas;
9. Préserver les vues majeures sur le Bourg ou depuis certains points de celui-ci.

Le rapport de présentation précise les orientations qu'il entend voir mettre en œuvre par le biais du présent règlement.

## **2.2 OBJECTIFS AU REGARD DU PAYSAGE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

Au regard du Grenelle de l'environnement, le règlement répond aux grands objectifs qui peuvent se décliner, à l'échelle de la commune, sous les différents items :

1. La qualité de l'urbanisme et de reconquête du village existant en respectant ;
  - a. La préservation du paysage ouvert aux abords des remparts et entre la Ville Haute et la Ville basse ;
  - b. La protection des cônes de vues et l'encadrement de toute construction dans leur champ ;
2. La réhabilitation et la construction neuve du point de vue de l'évolution des modes de vie et de l'utilisation des énergies renouvelables par :
  - a. L'encadrement des améliorations du bâti ancien en fonction de ses caractéristiques et de son insertion architecturale et urbaine ;
  - b. La conservation des modes constructifs et de l'emploi des matériaux anciens (réutiliser, réemployer, recycler) ;
  - c. L'encadrement des solutions architecturales d'adaptation aux nouveaux modes de vie et d'amélioration thermique du bâti (confort d'hiver et confort d'été) ainsi que les implantations d'équipements d'énergies renouvelables ;
3. La gestion des espaces publics;
4. La préservation des milieux par :
  - a. La conservation des vergers et des vignes, des haies, des alignements d'arbres structurant ou toute autre végétation remarquable.

## **2.3 LA JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP :**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Gy délimitée par le périmètre de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

### **Rappel :**

Le diagnostic paysager architectural et urbain intégré au rapport de présentation a permis de dégager le périmètre de l'AVAP.

Mis à part l'analyse architecturale et urbaine en grande partie élaborée lors de la ZPPAUP, ce nouveau périmètre repose principalement sur l'analyse paysagère et environnementale. Trois grandes directions ont permis d'étayer cette argumentation.

a- **La topographie** dans laquelle vient se loger le patrimoine bâti.

b- **La qualité des paysages** analysée dans le diagnostic qui a fait l'objet d'un repérage exhaustif. Il est donc permis d'intégrer ces espaces dans les valeurs intrinsèques qui fondent le patrimoine de la commune.

c- **L'adaptation du bâti** aux nouveaux modes de vie et aux enjeux liés au développement durable.

### **Le périmètre général** (se reporter à la planche P01) :

Le cœur de cette nouvelle aire est constitué du zonage initial instauré lors de la ZPPAUP. En effet, le patrimoine bâti a déjà fait l'objet d'un zonage très précis dans le cadre de l'élaboration de l'ancienne ZPPAUP. Il est ici repris en totalité compte tenu de sa pertinence. (cf planche P03).

Lors des débats au sein du comité de pilotage, ce périmètre initial n'a pas été remis en cause. Il est une évidence désormais pour tous. Néanmoins, avec le recul, les élus ont souhaité ajouter à ce périmètre urbain une zone à vocation d'habitat pavillonnaire afin que cette extension participe elle aussi à l'engagement patrimonial général de la commune. C'est sous les aspects de la composition urbaine, de la qualité architecturale des constructions et du développement durable et de l'accompagnement végétal qu'elle s'intégrera au périmètre urbain retenu.

Au-delà de cette couronne urbaine, l'aire de mise en valeur du patrimoine s'étend en englobant le paysage caractéristique de Gy. Pour s'en convaincre, le rapport de présentation décrit en détail les valeurs fondamentales de ce patrimoine paysager. Il va de soi dans ces conditions que l'aire tienne compte des caractéristiques des entités analysées.

### **2.4 LE PERIMETRE GENERAL DE L'AVAP** (se reporter à la planche P02) :

La réglementation du PLUi complétée par les prescriptions de l'AVAP, assure un contrôle et une sauvegarde du paysage général.

Rappelons la définition de la zone urbaine préétablie et conservée.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est une zone composée de 5 sous zones dont une aire paysagère composée de 6 cônes de visibilité.



#### **Sous-Zone 1 - Z1 :**

La première zone est définie par l'ancien tracé des remparts du Bourg auquel sera rattaché le Château de Buchet. C'est une zone de protection maximale dans laquelle devront s'appliquer des prescriptions très strictes de conservation et de remise en état. Toute intervention sur le bâti ou les espaces publics devra tendre à se rapprocher de l'état originel. Aucune construction neuve ne sera possible.



#### **Sous-Zone 2 - Z2 :**

Le contour de la zone 2 s'attache à suivre les contours de l'ancienne ville basse intra-muros, à laquelle s'ajoutent certains éléments de qualité tels que la Mairie.

La définition ultérieure des typologies permettra d'établir les caractères à maintenir et à renforcer le cachet du site.

Les prescriptions seront moindres que dans la zone 1, elles viseront à l'amélioration et l'entretien du bâti et des espaces publics, laissant toutefois la place à la création architecturale.

Il ne s'agit pas de figer l'état actuel, mais d'améliorer et renforcer la qualité du site.



#### **Sous-Zone 3 - Z3 :**

Cette zone correspond aux secteurs d'extensions urbaines formant la première couronne du village historique. Elles forment la transition entre l'espace urbain et les terres agricoles.

Elles sont très visibles dans le paysage, eu égard la topographie de la plaine agricole.

Les prescriptions veilleront à une bonne inscription du bâti dans le site, traiteront de leur insertion dans le paysage et de leur rapport aux espaces agricoles.

L'attention devra être portée sur le respect des points de vue.



#### **Sous-zone 4 - Z4 :**

Cette zone correspond aux secteurs d'activités. L'attention devra être portée sur l'intégration au site et le respect des points de vue.

Il ne s'agit pas de figer l'état actuel, mais d'améliorer et renforcer la qualité du site.



#### **Sous-zone 5 – Z5**

Ce secteur englobe essentiellement la ceinture de vergers et de potagers (anciens ou encore existants) de la partie agglomérée de Gy. Il comprend aussi les premiers coteaux des Monts de Gy, espaces agricoles ouverts en prairie ou pâtures. Elle englobe également l'espace sous le château classé en en Z5S1

Cette zone, non délimitée lors de l'établissement de la zppaup, comprenait 6 cônes de visibilité **C1, C2, C3, C4, C5, C6.**

Désormais, ces cônes de visibilité font partie intégrante du périmètre de l'AVAP et appartiennent à la zone paysagère dénommée **Z5.**

#### **Entrées de Ville EV :**

Ces entrées sont au nombre de cinq. Elles se caractérisent par une progression du paysage agricole vers le paysage urbain.

L'ambiance de chacune devra être conservée.

Les deux arrivées depuis les Monts de Gy (C4 au Sud-est et C5 au Sud) se font en plongée sur le village avec une découverte très tardive, masquée par la forêt.

Ses entrées, marquées par la présence forte du végétal sont secondaires. Il sera important de conserver une transition douce entre la forêt et le village, en préservant notamment les lisières et toutes les strates arbustives et herbacées afin d'éviter à la forêt d'avancer trop vers le village.

Les deux entrées C3, depuis le Nord-Est et C6 depuis le Sud-Ouest sont historiques (ancienne route de Gray).

Elles offrent des vues élargies sur le village qui permettent de comprendre la relation étroite entre la topographie et la structure urbaine. Les alignements d'arbres qui marquent l'entrée Sud-Ouest, les murs en pierre et les vergers qui bordent la route entre Gy et Bucey-Lès-Gy devront être conservés.

Les haies de thuyas seront interdites.

L'entrée par la déviation (C1 et C2) est la plus empruntée. Or, le village historique est masqué par les extensions récentes.

### **3- LECTURE DU REGLEMENT :**

#### **3.1 Décomposition en sous-zones**

Le présent document est décomposé en sous-zone.

Après lecture du plan général et repérage des immeubles et des caractères intrinsèques de la sous-zone, du secteur ou de l'emplacement réservé concerné, on se reportera aux dispositions qui préciseront le contenu des articles en question.

#### **3.2. Classification des constructions et espaces existants et règles générales applicables :**



##### **3.2.1. Immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques**

###### **3.2.1.1 Définition**

Ces immeubles, au nombre de 6, sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques conformément à

la loi du 31 décembre 1913 et textes suivants.

#### 3.2.1.2 Projet règlementaire

La démolition partielle ou totale de ces immeubles et de leurs annexes n'est pas autorisée.

Tout travail de restauration sur les Monuments classés ou inscrits doit être conduit sous la responsabilité de l'Architecte en chef des Monuments Historiques ou d'un architecte possédant les mêmes références conformes au décret du 19 juin 2009.



### **3.2.2. Édifices remarquables ou de qualité** (repérage de l'inventaire général – 1981) :

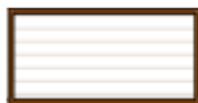
#### 3.2.2.1. Définition :

On définit comme édifices remarquables, les constructions ou parties de constructions d'un intérêt architectural ou historique suffisant pour mériter leur conservation et leur restauration selon l'esprit des dispositions antérieures connues. Ces constructions sont éventuellement susceptibles de bénéficier d'une protection spécifique au titre des Monuments Historiques.

Les parties de ces immeubles, visibles à partir des voies ou des espaces publics, ne peuvent subir des transformations que dans l'optique soit de restituer les dispositions architecturales originelles du bâtiment lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes selon le style architectural dominant de l'immeuble. Dans le doute, ou en cas d'architecture d'époque composite, on s'abstiendra de réaliser des aménagements de nature irréversible. Dans tous les cas, les travaux devront être conformes au présent cahier des charges.

#### 3.2.2.2. Projet règlementaire

Ils doivent être maintenus, et, en tant que de besoin, restaurés ou améliorés. Leur modification ou destruction sont interdites.



### **3.2.3. Immeubles de qualité**

#### 3.2.3.1. Définition

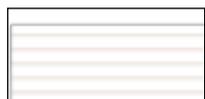
On définit comme immeubles de qualité :

- Les constructions qui possèdent une certaine qualité typologique et/ou architecturale et constituent des éléments de continuité et d'ambiance qu'il faut conserver, voir reconstituer.
- Les parties de ces immeubles, visibles à partir des espaces publics, ne peuvent subir de transformations que dans l'optique, soit de reconstituer l'architecture originelle du bâtiment lorsqu'elle est connue, soit de rétablir une continuité d'alignement ou de volume avec le bâti environnant.

#### 3.2.3.2. Projet règlementaire :

Ces immeubles de qualité ne pourront être démolis que de manière exceptionnelle, et notamment en raison de :

- Vétusté manifeste du gros œuvre et/ou menace d'éboulement ;
- Impossibilité d'une mise aux normes d'habitabilité de l'immeuble, accès ou éclairage naturel irrationnels ;
- Réalisations d'opérations coordonnées visant la réhabilitation du patrimoine et pour lesquelles des opérations de curetages seraient nécessaires.



### **3.2.4. Immeubles d'accompagnement**

#### 3.2.4.1. Définition :

On définit comme immeubles d'accompagnement, les constructions ne présentant, par leur traitement architectural ou leur volume qu'un intérêt limité dans la composition du tissu urbain.

#### 3.2.4.2. Projet règlementaire :

Les parties de ces immeubles visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir que des travaux conformes au présent cahier des charges ou n'aggravant pas leur éventuelle non-conformité.

Ces immeubles d'accompagnement peuvent être maintenus ou démolis et, le cas échéant, améliorés ou

remplacés par des constructions neuves, éventuellement d'emprises et de volume différent, mais sous réserve de se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges.



### **3.2.5. Immeubles neufs**

#### 3.2.5.1. Définition :

On définit comme immeubles neufs, les constructions édifiées à dater de la prise d'effet de la servitude de l'AVAP

#### 3.2.5.2. Projet règlementaire :

Ces constructions sont appelées à intégrer les catégories d'immeubles définies comme d'accompagnement ou indifférents.

Les travaux devront être réalisés en conformité avec le présent règlement. Néanmoins, une qualité architectural propre à l'époque contemporaine sera encouragée.



### **3.2.6. Immeubles ou parties d'immeubles dont la conservation n'est pas souhaitable**

#### 3.2.6.1. Définition :

On définit comme immeubles dont la conservation n'est pas souhaitable, les constructions dont l'aspect architectural, le volume ou l'emplacement nuisent à une bonne mise en valeur des Monuments Historiques, ou des perspectives

#### 3.2.6.2. Projet règlementaire :

La contrainte à démolir de ces immeubles ou parties d'immeubles, ou leur adaptation aux prescriptions du présent cahier des charges pourra être exigée à l'occasion d'une demande de permis de construire, de démolir. ou demande de travaux. En dehors de leur démolition ou modifications acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France, on n'autorisera que des travaux courants d'entretien, à l'exclusion d'interventions lourdes portant sur la structure ou un réaménagement intérieur.

Des nouvelles constructions peuvent être réalisées sur tout ou partie de la surface des ces immeubles sous réserve de se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges, et s'il n'y a aucune indication sur le plan.

Si l'occasion, des travaux de démolition, des vestiges ou éléments archéologiques sont découverts, une déclaration doit être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, indépendamment des obligations résultant de la législation et de la réglementation des fouilles.



### **3.2.7. Immeubles dont l'emprise est imposée :**

#### 3.2.7.1. Définition :

Ces immeubles doivent être construits ou reconstruits sur emprises

#### 3.2.7.2. Projet règlementaire :

L'indication de l'emprise de construction côté voirie et emprises publiques est d'interprétation stricte.



### **3.2.8. Aires non constructibles :**

#### 3.2.8.1. Définition :

Sont considérées comme "aires non constructibles", les parcelles, groupes de parcelles ou lieu-dits dont la situation dans Gy participe à la composition générale du paysage et met en valeur les perspectives urbaines importantes et les points de vue repérés.

Leur statut d'inconstructibilité tient aussi à leur qualité écologique (espèces protégées, milieux rares et/ou remarquables).

Ces aires peuvent se situer dans le secteur bâti, en périphérie immédiate du bourg, ou dans la première ceinture villageoise.

### 3.2.7.2. Projet règlementaire :

Dans le cadre de l'AVAP, ces aires ne peuvent recevoir aucune construction majeure.



### 3.2.9. Éléments singuliers :

#### 3.2.9.1. Définition :

Sont considérés comme "éléments singuliers", les caniveaux pierre, les fontaines, les calvaires, le mobilier urbain et d'une manière générale petits ouvrages dont le rôle structurant, historique ou anecdotique apparaît clairement sur les lieux.

Leur situation, leur nature, leur pertinence dans le paysage urbain est primordial.

#### 3.2.9.2. Projet règlementaire :

Ces éléments devront être préservés et entretenus sans jamais être démolis, sauf pour une reconstruction à l'identique.

Ces ouvrages ne peuvent faire l'objet d'aucune intervention sans un dépôt de permis de clôture.

### 3.2.10. Alignements à conserver :

#### 3.2.10.1. Définition :

Ces alignements précisent la ligne sur laquelle sur de nouveaux bâtiments doivent être construits.

#### 3.2.9.2. Projet règlementaire :

Elle est imposée lorsque cette ligne diffère de l'actuelle limite du domaine public.

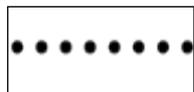
### 3.2.11. Murs à conserver :

#### 3.2.11.1. Définition :

Sont considérés comme murs à conserver les murs existants de qualité repérés dans le rapport de présentation qui structurent l'espace public ou privé.

#### 3.2.11.2. Projet règlementaire :

Ces murs sont à conserver ou à reconstruire à l'identique



### 3.2.12. Espaces et aménagements publics :

#### 3.2.12.1. Définition : "espaces et aménagements publics à maintenir"

Sont considérés comme "espaces et aménagements publics à maintenir" les circulations piétonnes, les places dont le rôle est de relier entre elles plusieurs circulations.

#### 3.2.10.2. Définition des "espaces et aménagements publics à supprimer"

Sont considérés comme "aménagements à supprimer" ceux qui aujourd'hui, à la lecture du rapport de présentation, apparaissent de nature à brouiller l'image d'un lieu public, historique.

#### 3.2.12.2. Projet règlementaire des "espaces et aménagements publics à maintenir"

Ces circulations couvertes ou non, dans l'œuvre d'un immeuble ou séparant deux immeubles devront être maintenus et ne jamais faire l'objet d'une appropriation quelconque de la part des propriétaires mitoyens. Les revêtements de sol de type pavage, dallages sont à conserver ou à remplacer dans le même esprit. Le schéma d'aménagement urbain de caractère y fera expressément référence.

#### 3.2.12.2. Projet règlementaire des "espaces et aménagements publics à supprimer"

Ces éléments devront être, soit requalifiés, soit supprimés dans le cadre du Schéma d'Aménagement Urbain de Caractère (SAUC)



### 3.2.13. Structures paysagères identitaires :

#### 3.2.13.1. Définition :

Est considérée comme “structure paysagère à maintenir ou à prolonger” tout motif paysager fondamental et identitaire du territoire de Gy repérée et analysé dans le rapport de présentation.

Il s’agit en particulier des pelouses sèches et espaces ouverts agricoles, des vergers et vignes et des jardins potagers rivulaires.

Les chemins dits de défruitement, qui permettent d’accéder depuis le village à ces structures paysagères devront également être maintenus et entretenus.

### 3.2.13.2. Projet règlementaire

Les dispositions réglementaires de l’AVAP peuvent surtout éviter de transformer ces structures paysagères en espace urbanisé. Il faudra s’attacher à ne pas transformer, ni modifier trop fortement ces structures en veillant notamment à :

*Pelouses sèches* : Conserver l’état d’équilibre de ces milieux en préservant les périphéries arbustives et les cœurs dégagés de toute végétation envahissante ;

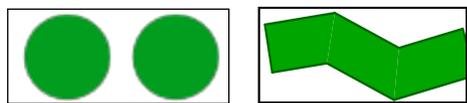
*Milieux ouverts agricoles (près de fauche, pâtures)* : Maintenir ces espaces dégagés, tout en conservant toutes les haies, bosquets et arbres isolés situés sur ou en limite des terrains ; conserver ou permettre l’installation des infrastructures agricoles nécessaires à leur exploitation (loge, stockage, abreuvoir, clôture...), en garantissant pour ces constructions une architecture de belle qualité (emplacements judicieux, matériaux de belle facture, formes simples et harmonieuses et couleurs discrètes dans le paysage) ;

*Vergers et vignes* : Conserver ce type de pratiques agricoles en rajeunissant si besoin les arbres fruitiers ou les pieds de vignes vieillissants

Conserver, entretenir ou réhabiliter à l’identique les ouvrages construits qui s’y rattachent (murs de terrasse, escaliers, trajés) ;

*Jardins potagers rivulaires* : Maintenir l’activité maraîchère qui y existe ; utiliser maximum, deux ou trois modèles de cabanes de jardins différentes; éviter les clôtures en limite.

Ces structures paysagères feront l’objet d’une attention particulière en cas de modification.



### 3.2.14. : Végétation remarquable

#### 3.2.14.1. Définition :

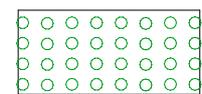
Est considérée comme “végétation à maintenir ou à prolonger” toute masse végétale fondamentale du paysage de Gy (intra muros) repérée et analysée dans le rapport de présentation.

Il s’agit notamment des arbres isolés, alignement d’arbres, haies champêtres remarquables, parc arboré ou espaces plantés résiduels faisant transition entre l’espace public et l’espace privé (grimpanes, vivaces, annuelles...).

#### 3.2.14.2. Projet règlementaire :

Cette végétation ne devra en aucun cas être coupée ni arrachée, sauf s’il existe une nécessité de rajeunissement et/ou d’entretien (taille douce des arbres ou des haies).

Les parterres fleuris pourront évoluer dans leur couleur ou dans les essences choisies à condition d’avoir recours à une végétation indigène, spontanée ou naturalisée (cf liste indicative jointe).



### 3.2.15. Cours intérieures, jardins et parcs arborés :

#### 3.2.15.1. Définition :

Est considéré comme “cour intérieure, un espace inséré dans le tissu bâti qui est en lien direct avec l’espace public, ou qui est clos de murs sur chaque côté et sur lesquels débouchent la plupart des entrées et sorties des habitations.

Est considéré comme jardin un espace de petite ou moyenne surface, inséré ou non dans le tissu bâti mais

qui possède une limite soit avec un autre jardin qui lui est mitoyen, soit avec des parcelles agricoles environnantes. Ces lieux sont souvent plantés d'arbres, d'arbustes ou de fleurs et le sol est tout ou partie recouvert d'herbes.

Est considéré comme parc arboré un espace de grande taille, inséré ou mitoyen au tissu bâti, avec en son sein une présence importante de grands arbres. Un parc arboré est souvent clos de murs en pierres d'une hauteur de 1 à 2 mètres. La plupart du temps, il est attenant à un immeuble protégé ou inscrit, ou simplement intéressant.

#### 3.2.15.2. Projet réglementaire :

Les dispositions réglementaires de l'AVAP peuvent permettre de retrouver la structure originelle de ces espaces non bâtis en leur affectant une destination et une utilisation en cohérence avec leur environnement (trame verte).

Pour les cours intérieures, on privilégiera au sol l'utilisation soit de sable stabilisé ou gravillons calcaire, soit de pavés ou de dalles de pierres, soit de béton désactivé, en prohibant l'enrobé. Des plantations sont encouragées, voire conseillées, sous conditions qu'elles soient en pleine terre et adaptées au lieu où elles se trouvent (utiliser des plantes d'ombres dans les lieux pas ou peu ensoleillés, des petits arbres dans les petites cours, etc.). L'utilisation de bacs de plantations, bancs ou tout autre mobilier est possible à condition de respecter des modèles définis par la commission AVAP.

Les sorties des caves et des habitations devront être mise en valeur par la restauration des escaliers pierres, s'ils existent.

Les jardins devront rester enherbés, et plantés d'arbres, d'arbustes ou de fleurs. Ils pourront aussi être cultivés. En limite de propriété, on privilégiera le maintien et la restauration de murs en pierres. Les plantes invasives seront interdites et le jardin devra abriter au minimum un arbre (petit, moyen ou grand développement selon le contexte).

Dans les parcs arborés, les arbres seront pour la plupart conservés (sauf dangerosité avérée). Si un arbre devait être coupé, sa valeur sera estimée par un expert (en fonction de l'âge, de l'essence, de la taille) et il sera réinstallé des plantations à la hauteur de la valeur de l'arbre coupé. Au sol, il sera accepté des espaces enherbés (y compris prairies fleuries), des chemins gravillonnés sans bordures imposantes (lames d'acier ou de bois pour la séparation des matériaux).



#### **3.2.16. Les points de vue remarquables :**

*(vert point de vue urbain - rouge point de vue lointain remarquable)*

##### 3.2.16.1. Définition :

Est considérée comme "point de vue privilégié", tout lieu d'où la vue permet d'apprécier un paysage au sens large, qu'il soit naturel, urbanisé, naturel ou entretenu par l'homme et où un détail peut prendre une importance supérieure à la valeur qu'on lui accorde dans le secteur auquel il appartient.

##### 3.2.16.2. Projet réglementaire :

Ces points de vue, géo localisés et présentés dans le rapport de présentation, devront être maintenus en l'état. ou aménagés pour être fréquentés. Les aménagements, matériaux et mobilier ne devront pas nuire à la beauté de la vue (pas de main courante opaque par exemple). S'ils sont aménagés, ils devront être l'objet d'un projet d'ensemble.

Les cônes de vue qui se définissent depuis ces points géographiques particuliers devront être dégagés de toute végétation envahissante ou construction masquante.

### 3.2.17. Les vestiges archéologiques :

#### 3.2.17.1. Définition :

L'archéologie est une discipline qui obéit à des méthodes et des processus particuliers que l'AVAP ne permet pas, en elle-même, de mettre en œuvre, mais qui s'appliquent pleinement sur son territoire.

Le site de-Gy constitue une réserve archéologique et peut comporter des vestiges enfouis dans le sol ou intégrés dans les constructions.

#### 3.2.17.2. Projet réglementaire :

L'AVAP ne subordonne pas l'instruction et la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme ou d'autorisation spéciale à la consultation des services chargés de l'archéologie (à défaut de délimitation de zones de présomption de prescriptions archéologiques en application de l'article L. 522-5 du code du patrimoine), ni à la réalisation de fouilles (article R. 425-31 du code de l'urbanisme).

La prise en compte du patrimoine d'intérêt archéologique ne peut donc s'affranchir du régime propre à l'archéologie développé au livre cinquième du code du patrimoine. L'AVAP ne pourra notamment protéger que les éléments visibles hors sol. En revanche, l'AVAP peut prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

## **4- PRESCRIPTIONS**

### 4.2 NOMENCLATURE DES CHAPITRES

#### A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

- Chapitre 1- Nature de l'utilisation et gestion des sols
- Chapitre 2- Dispositions relatives aux conditions de l'occupation des sols
- Chapitre 3- Volumétrie
- Chapitre 4- Aspect extérieur des constructions
- Chapitre 5- Architecture
- Chapitre 6- Matières et matériaux

#### B- PAYSAGE - DEVELOPPEMENT DURABLE

- Chapitre 7- Limite parcellaire
- Chapitre 8- Stationnement
- Chapitre 9- Vignes-Vergers-Jardins -cours intérieures
- Chapitre 10- Milieux ouverts
- Chapitre 11- Gestion alternative des eaux pluviales
- Chapitre 12- Equipements liées aux économies d'énergie
- Chapitre 13- Installations liées aux énergies renouvelables

#### C- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU PLUi pour les zones d'extensions urbaines

#### ANNEXES

## **5- REGLEMENT**

# **ZONE 1**

# A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

---

## CHAPITRE 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET GESTION DES SOLS :

### 1.1. Occupations et d'utilisations du sol interdites :

Se reporter à l'article 1 de la zone du PLUi.

### 1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

Se reporter à l'article 2 de la zone du PLUi.

Les affouillement et exhaussements des sols liés à des travaux de construction de type carrières ou décharges d'ordures ménagères et industrielles ainsi que des dépôts de matériels ou matériaux sont interdites.

Toute occupation, autre que résidentielle et services, bâtiments à vocation industrielle, de stockage artisanale pouvant apporter nuisances, commerces en gros, caravanes isolées, terrains de caravanes, terrains de camping, dépôts de véhicules ,... sont interdits.

Les constructions à usage agricole sont autorisées sous conditions spéciales qui seront étudiées avec la commission AVAP.

Tout équipement nécessaire à assurer une bonne habitabilité des logements, commerces, restauration / hôtellerie sont autorisées sous conditions spéciales qui seront étudiées avec la commission AVAP.

### 1.3. Zones identifiées dans le périmètre historique :

Certaines zones, délimitée par un trait orange (Aires inconstructibles) sur le plan sont **inconstructibles**.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :

### 2.1. Accès et voirie :

Les pavages repérés sur le plan de pavages existants seront remis au jour et entretenus, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. (Voir planche P03)

Si des pavages ou dallages sont mis au jour lors de travaux de réfection de voirie ou autre, tant dans le domaine public, que dans le domaine privé, leur présence, ainsi que le type de pavage ou de dallage, sera signalée à la Mairie et répertoriée sur le plan de pavages existants. Sauf avis contraire de la Mairie et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, ces dalles ou pavés pourront être recouverts, mais les travaux n'auront pas de caractère irrévocable ; en aucun cas les pavages et dallages ne pourront être déposés

### 2.2. Desserte par les réseaux téléphonique et électrique :

Les réseaux seront enterrés.

## CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE :

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

3.1.1. D'une manière générale se reporter à l'article 6 du PLUi de la zone concernée.

3.1.2. Toute construction ou reconstruction devra avoir une nouvelle façade implantée à l'alignement existant ou devra présenter suffisamment d'éléments confortant l'alignement.

Cependant, un retrait est autorisé sous condition d'édification d'un mur de clôture suffisamment haut, minimum 2m, et bien traité pour assurer la continuité de la rue. Dans cette optique, les clôtures bois et portes à claire-voie sont proscrites.

### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

3.2.1. D'une manière générale se reporter à l'article 7 du PLUi de la zone concernée.

3.2.2. Toute construction ou reconstruction sera édifiée sur toute la largeur de la parcelle pour assurer la continuité de la rue.

Pour toute construction en retrait ou en fond de parcelle, *se reporter à l'article 7 de la zone du PLUi.*

Les constructions annexes pourront avoir un traitement différent, sur avis de la commission locale.

### **3.3. Hauteur maximale :**

3.3.1. La hauteur à l'égout du toit pour les constructions nouvelles devra respecter une homogénéité avec le bâti environnant.

Des éléments particuliers d'architecture peuvent être surélevés : tourelle d'escaliers, lucarne, etc...

3.3.2. D'une façon générale, les buttes de terre rapportées ou les terrasses exhausées visant à créer un effet d'enterrement des constructions sont interdites.

3.3.3. Les Unicum et le bâti remarquable listés dans le rapport de présentation ne pourront pas servir de référence en matière de hauteur à l'égout.

## **CHAPITRE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

### **4.1. Gabarit :**

Les constructions à créer devront rechercher à s'apparenter aux volumes des constructions voisines existantes ;

En cas de démolition – reconstruction, ou modifications, les volumes des constructions dites immeubles d'accompagnement ou immeubles intéressants devront impérativement être conservés.

### **4.2. Toitures :**

4.2.1. Les toits seront à 2 pans, d'une pente comprise entre 40 à 45 °.

La pente peut présenter une faible variation pour épouser le profil d'une toiture mitoyenne.

4.2.2. Les faîtages seront parallèles aux façades donnant sur le domaine public, sauf cas d'espèce.

Les faîtages perpendiculaires à la rue seront autorisés pour les immeubles en "L" ou présentant leur façade pignon sur la rue.

4.2.3. Dans le cas particulier de toiture d'immeuble d'angle, la toiture présentera une forme adaptée à sa situation.

Voir croquis C.6.2.3

4.2.4. Dans le cas de regroupement parcellaire en une seule propriété, il est nécessaire de retrouver la perception visuelle de l'ancien découpage dans le but d'éviter une toiture uniforme.

4.2.5. Dans tous les cas de réfection de toiture d'immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si la

toiture d'origine existe encore, ses principes devront être respectés.

Dans les cas où les dispositions d'origine ont été modifiées de façon maladroite, on recherchera à retrouver les dispositions antérieures si elles sont connues.

4.2.6. Les toitures ne comporteront pas de débords en pignon pour les rénovations ou restaurations d'immeubles, sauf s'ils existent sur l'immeuble d'origine.

4.2.7. Les toitures terrasses sont interdites pour tout immeuble visible depuis le domaine public et les points de vue. La commission locale pourra se prononcer au cas par cas.

## **CHAPITRE 5 - ARCHITECTURE :**

### **5.1. Toitures :**

#### 5.1.1. Lucarnes en toiture

Les lucarnes visibles depuis le domaine public sont interdites.

Dans les autres cas, elles sont autorisées dans les formes, dimensions et traitement architectural de celles repérées sur les constructions dites intéressantes ou d'accompagnement. Toutefois, les lucarnes de grande dimension ne sont pas autorisées.

Les lucarnes ne sont autorisées que sur un seul rang.

Les lucarnes occuperont au maximum 1/5<sup>ème</sup> de la surface du pan de toiture. Les lucarnes devront toujours être en harmonie avec les ouvertures de la façade ; elles devront répondre aux mêmes règles d'ordonnancement, d'alignement et de symétrie que celle-ci.

La proportion des lucarnes devra toujours être plus haute que large, avec une largeur maximale d'un mètre (hors tout).

Les lucarnes seront à 2 pans sans croupe ; Les pans reprendront la pente du toit. Le matériau de couverture sera conforme à celui de la toiture principale. Les couvertures Zinc ou équivalent seront possibles sur avis de la commission locale.

#### 5.1.2. Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit visibles depuis le domaine public ne seront autorisées que dans les dimensions proches des tabatières existantes (55x70) ;

Si elles sont autorisées, les fenêtres de toit ne le seront que sur un seul rang, dans la moitié inférieure du toit.

Les fenêtres de toit occuperont au maximum 1/5<sup>ème</sup> de la surface du pan de toiture. Les fenêtres de toit devront toujours être en harmonie avec les ouvertures de la façade ; elles devront répondre aux mêmes règles d'ordonnancement, d'alignement et de symétrie que celle-ci.

La proportion des fenêtres de toit devra être plus haute que large dans le cas des fenêtres de toit de faibles dimensions (55x80 et maximum 80x100).

Les fenêtres de toit seront parfaitement intégrées à la toiture, sans débords ni costières apparentes. Aucun volet roulant ne sera autorisé.

### 5.1.3. Souches de cheminées

Le maintien et l'entretien des souches de cheminées anciennes sont imposés. Toute suppression de souche devra faire l'objet d'une demande auprès de la commune. Les souches de cheminée créées, lors d'un projet reprendront les formes répertoriées dans les types traditionnels locaux, en s'inspirant des modèles environnant (par exemple couvertes par des tuiles en chapeau)

### 5.1.4. Matériel de réception des ondes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public et seront de la même couleur que la couverture. Les antennes râdeaux doivent être dissimulées.

Dans les constructions neuves, les matériels de réception des ondes devront être placés dans les combles des immeubles ou dissimulés au regard depuis le domaine public.

## 5.2. Façades - Composition :

### 5.2.1. Façades existantes :

La modification d'une façade existante respectera la topologie à laquelle appartient l'immeuble (se référer au rapport de présentation), et respectera dans tous les cas les règles de compositions par lesquelles elle est régie.

Dans le cas du bâti remarquable et des unicum, toute modification sera interdite, sauf si elle tend à rapprocher le bâti de son état originel.

Toute modification des ouvertures devra aller dans le sens des dispositions d'origine

Règles de composition :

Les "pleins" de la façade prédominent sur les "vides"

Les baies sont alignées, et présentent une composition symétrique, ou faussement symétrique, ou partiellement axée.

Les percements de la façade seront toujours plus hauts que larges et adopteront les proportions des immeubles de même sous-zone.

Si les baies sont organisées de façon décroissante en fonction des étages, toute modification prévue devra respecter ce principe.

Dans le cas de percement à créer dans une façade existante, l'ouverture sera de même proportion que les autres ouvertures composant la façade.

Les baies particulières de type oculus, œil de bœuf, meurtrières, porte de grange, de garage, etc... pourront déroger à cette règle.

### 5.2.2. Reconstruction de façade à l'identique :

Le concepteur adoptera les critères de l'ancienne façade, en ce qui concerne l'organisation, la proportion de la modénature des ouvertures.

### 5.2.3. Organisation d'une façade neuve :

En cas de reconstruction après démolition totale ou partielle, la façade à créer s'inspirera de la typologie de la construction antérieure ou des constructions environnantes.

### 5.2.4. Devantures :

Les devantures anciennes, en applique sur façade, en bois peint ou vernis de la fin du XIXème siècle ou du

début du XXème siècle seront impérativement conservées et restaurées. Il est interdit de les déposer.  
Les devantures neuves devront faire partie intégrante de la composition de la façade, et répondre au rythme des ouvertures des étages.

### **5.3. Prolongement des façades :**

#### **5.3.1. Balcons :**

Les balcons de plus de 0.50 cm de saillie seront interdits sur toute façade visible depuis le domaine public.  
Les gardes corps seront obligatoirement en serrurerie, peints en noir ou vert foncé.

#### **5.3.2. Auvents :**

Les auvents en bois rapportés, stores extérieurs, vérandas ou toute construction de cette nature seront interdits sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les auvents en serrurerie et verre seront autorisés après avis de la commission locale.

#### **5.3.3. Marquises :**

Les Marquises pourront être autorisées.

#### **5.3.4. Vérandas :**

Les vérandas rapportées et autres constructions de cette nature seront interdites sur toute façade visible depuis le domaine public.

#### **5.3.5. Caves :**

Les accès de cave, emmarchements de pièces donnant sur le domaine public seront maintenus. Notamment, il sera interdit d'effectuer toute fermeture qui obstruerait visuellement ces dispositions particulières.

### **5.4. Matériel des concessionnaires de réseaux et de distribution de courrier :**

Les matériels nécessaires au raccordement des usagers au réseau de distribution devront être encastrés dans l'œuvre du bâtiment ou du mur de clôture et peints de la teinte du matériau environnant, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre.

Les câbles courants, le long des façades, seront dissimulés. Ils devront suivre les décrochements de façades, s'ils existent.

Les boîtes aux lettres normalisées, recommandées par la poste, devront être encastrées en façade ou dans le mur de clôture, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre. Elles pourront être laissées en débord à l'arrière des murs de clôture. Elles devront être de couleur beige.

### **5.5. Ouvertures :**

#### **5.5.1. Encadrements :**

Ils doivent être de même nature que la façade de l'immeuble, soit en pierre de taille, soit enduits. Les encadrements existants doivent être conservés.

Dans les cas de création de baie, de mise au jour de baies obstruées et plus généralement dans le cas d'intervention sur des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, les encadrements doivent être reproduits à l'identique de ceux existants.

#### **5.5.2. Menuiseries :**

Les menuiseries sont en bois et peintes (voir nuancier).

Les ouvrages particuliers en bois devront être conservés (portes d'entrées, devantures, etc...)

### 5.5.3. Porches et portes d'entrées d'immeubles :

Sur le domaine public, les portes d'entrées seront pleines. Une imposte vitrée sera possible ainsi que des éléments de serrurerie, après avis de la commission locale.

Dans le cas d'immeubles existants, les portes d'entrées sont obligatoirement conservées.

### 5.5.4. Accès depuis la rue aux garages ou stationnements

Ces accès, dans les cours devront se faire par des porches ou portes de granges lorsque ceux-ci existent. Les portes anciennes en bois devront être conservées ou remplacées par une porte en bois traitée sobrement.

Les accès aux stationnements devront être fermés sur le domaine public par une porte pleine. Les portes métalliques ou en PVC, ainsi que les impostes vitrées sont interdites.

Les ouvrages de serrurerie existants ne seront pas remplacés par une porte pleine, mais seront conservés.

Le percement d'accès pour les stationnements ne sera autorisé que lorsqu'il n'existe pas de proche suffisamment large pour laisser l'accès à un véhicule. La baie et la porte devront alors reprendre les formes et modénatures du type d'immeuble concerné. On recherchera un modèle dans les immeubles existants qui sera soumis à la commission.

### 5.5.5 Porte de garages :

Les portes de garages seront en bois, peintes (voir nuancier) et non sectionnelles. Elles seront plus hautes que larges et la dimension ne devra pas dépasser 2,50m à 3,00 mètres.

### 5.5.6. Fermetures et occultations :

La teinte des fermetures et occultations est la même que celle des menuiseries.

Dans le cas des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, les volets en bois pleins ou à lames à la française seront conservés lorsqu'ils existent et entretenus dans le cas échéant.

Dans le cas d'immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si ces immeubles ne possèdent pas de volets extérieurs, la pose en sera interdite.

### 5.5.7. Serrureries :

Dans le cas des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si ces immeubles possèdent des serrureries ouvragées, leur maintien est exigé.

Les teintes des ouvrages de serrurerie seront sombres, selon le nuancier.

Les gardes corps et protections de sécurité, éléments de décoration en serrurerie sont des ouvrages simples, ou des copies de celles des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants de même typologie.

## **CHAPITRE 6 - MATIERES ET MATERIAUX :**

### **6.1. Couvertures et accessoires :**

#### 6.1.1. Les matériaux de couverture :

La couverture des bâtiments sera en tuiles plates en terre cuite exclusivement, entre 60 et 80 tuiles au mètre carré, en panachage de couleur, dans les teintes des bâtiments existants dits intéressants.

Les couvertures en pierre devront être conservées et restaurées, lorsqu'elles existent.

La couverture en ardoise n'est pas autorisée, sauf si les constructions existantes sont déjà couvertes en ardoises.

Les éléments singuliers (tours, escaliers hors oeuvre etc...) conserveront leur couverture originelle si elle existe encore partiellement ou totalement ; dans le cas où il ne subsiste pas de trace de celle-ci, ils recevront

une couverture identique à celle du reste de la toiture.

#### 6.1.2. Etanchéité :

Les faitages seront terminés par des tuiles faitières scellées par un joint de la même teinte de la tuile fixée sur le closoir.

Les rives et solins seront traités en chaux de la même teinte que le pignon lorsque les matériaux de toiture et façade le permettront.

#### 6.1.3. Ventilation, aération, collecte des eaux :

Les éléments seront de même nature que les matériaux de couverture lorsque cela sera possible.

Les dauphins seront en fonte peints dans les tons de la façade ou des éléments de serrurerie ils existent. Ces éléments seront intégrés dans la proposition de couleur des façades.

### **6.2. Façades :**

#### 6.2.1. Les façades sur les bâtiments existants :

6.2.1.1. Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes se feront au moyen de moellons de pierre hourdés au mortier de chaux, sans adjonction de ciment.

6.2.1.2. Un linteau abimé doit être remplacé à l'identique. Pour un linteau en bois, il doit être remplacé par un linteau en chêne vieilli, passé au lait de chaux puis passé à la brosse métallique.

#### 6.2.1. Les enduits :

6.2.1.1. Les maçonneries de moellons seront recouvertes par un enduit traditionnel à la chaux grasse et sable sans adjonction de ciment.

Dans certains cas, l'enduit pourra être à pierres vues : le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées"

6.2.1.2. L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments. L'enduit pourra être à pierres vues quand les pierres des encadrements des ouvertures sont au même nu que la maçonnerie de moellons (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées").

6.2.1.3. L'enduit de finition sera, soit taloché, lissé, feutré, brossé ou lavé à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité.

6.2.1.4. La couleur de l'enduit et des joints sera donnée par l'emploi de sables locaux en mélange pour retrouver les couleurs des anciens enduits et de la pierre employés localement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### 6.2.1.5. Mise en œuvre de l'enduit :

L'emploi de la règle, des baguettes d'angle et des colorants artificiels est interdit.

#### 6.2.6. La mise en couleur

6.2.6.1. Peindre une façade enduite et les pierres naturelles laissées apparentes (encadrements, chaînes d'angles) est interdit. L'éventuelle mise en couleur d'une façade enduite, sera effectuée par la pose d'un badigeon à la chaux teinté par des pigments naturels. Les colorants artificiels sont proscrits.

6.2.6.2 Les revêtements plastiques épais (RPE) sont interdits

6.2.6.3 Réaliser des échantillons préalables sur des carrés de 70 x 70 cm, et attendre le séchage pour définir le choix des sables, le dosage de leur mélange, leur granulométrie ainsi que la finition.

6.2.6.4 Recouvrir d'enduit ou de peinture des éléments de pierre taillée (bandeaux, linteaux et encadrements de baies et portes, chaînes d'angles, corniches, lucarnes...) est interdit.

#### 6.2.7. Les pierres de taille

Les éléments de pierre trop dégradés (sur plus de 1 cm d'épaisseur), seront remplacés par une pierre de même nature, de même dureté, de même dimension et de même épaisseur, à l'exclusion de plaquettes de pierre, en respectant le calepinage existant et les moulurations.

6.2.7.1. Recréer les encadrements de pierres selon les dispositions d'origine (proportion des ouvertures, dimension des pierres et la façon de pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non).

6.2.7.2. Lors d'un ravalement de façade, nettoyer la pierre de taille saine à la brosse douce, en aucun cas par sablage ni ponçage. Des essais sont à prévoir selon la nature de la pierre.

6.2.7.3. Réaliser les joints des pierres de taille au mortier de chaux naturelle pure et sables en mélange (granulométrie et couleur des sables en fonction de la nature de la pierre et de l'époque de construction).

#### 6.2.8. Les bardages bois

Ils sont autorisés s'ils sont laissés naturels, éventuellement passés à l'huile de lin, ni traités, ni teintés, ni peints, bruts de sciage, posés, le plus simplement possible aboutés ou à claire voie, de préférence, verticalement ; la pose en clin ou dite « à la suédoise » est interdite.

#### 6.2.9. L'isolation par l'extérieur, voir chapitre 12

Elle est interdite pour toute construction antérieure à 1960.

Elle est néanmoins autorisée pour les constructions postérieures à 1960, à condition que les façades ne présentent pas de modénatures d'intérêt architectural (parement pierre, encadrements de baies ouvragés, mosaïque, décor peint etc.)

#### 6.2.10 Façades des bâtiments neufs :

Le traitement des façades (enduits, couleur, pierre...) sur les bâtiments neufs sera en harmonie avec les façades de proximité.

## **B- PAYSAGE – DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

### **CHAPITRE 7 - LIMITES PARCELLAIRES :**

#### **7.1. Murs de clôture et soutènement :**

##### 7.1.1. Murs existants :

Les murs qui assurent une limite entre privé et public, ou qui assurent le soutènement d'un terrain ne pourront être ni démolis, ni profondément modifiés, sauf en cas de construction de bâtiments en limite de parcelle ou si l'état sanitaire du mur est très dégradé.

Les murs en pierres sèches ne seront pas enduits, mais repris et rejointés en creux. Les sommets de murs doivent être protégés par des couvertines en pierres (voir annexe B4)

##### 7.1.2. Ouvertures des murs :

Les ouvertures créés seront inférieures à 2.50 m de largeur et ne devront pas se répéter sur un même mur.

Cette largeur pourra être portée à 5 m dans le cas de clôture donnant sur un parc de stationnement public, ou aménagé pour des locaux recevant du public.

### 7.1.3. Portails et portillons :

Ils pourront être en bois ou en ferronnerie de teinte conforme au nuancier en annexe.

### 7.1.4. Porte de garage ou accès au stationnement :

Pour le traitement des portes et des baies se reporter aux articles 5.5. 4. et 5.5.5. du chapitre 6

### 7.1.5. Création ou reprise de mur de clôture :

La continuité de la rue sera assurée soit d'un mur en pierres sèches rejointées en creux, soit par un simple mur maçonné et enduit, surmonté ou non d'une serrurerie. La pierre utilisée sera d'origine locale, issue d'un réemploi ou de carrières de proximité.

La hauteur du mur de clôture devra correspondre à ce qui existe en mitoyenneté sans être inférieure à 2 m. (1m, si supérieur à 2,5m) et correspondre à l'ambiance de la rue laissant cette appréciation à la commission AVAP.

La serrurerie surmontant éventuellement le mur ne devra pas être l'élément dominant de la clôture.

La teinte de l'enduit ou de la serrurerie devra être dans les tons de la façade ou de la même couleur dans le cas de prolongement de la façade.

En limite de l'espace public, les clôtures végétales sont interdites, et plus particulièrement les haies mono spécifiques.

Les pieds de murs plantés seront conservés, afin de maintenir un traitement qualitatif de la clôture sur rue. Ils pourront l'être avec des vivaces ou des grimpantes. Le lierre n'est pas autorisé.

## 7.2. Clôtures végétales :

### 7.2.1. Clôtures végétales existantes

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les haies champêtres existantes seront conservées. Les arbustes malades ou morts pourront être remplacés.

### 7.2.2. Clôtures végétales nouvellement créées

Elles pourront être mises en œuvre en limite parcellaire mitoyenne ou en fond de parcelle, sous réserve de l'absence d'un mur de clôture maçonné.

## CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT :

### 8.1. Normes de stationnement :

Se reporter à l'article 10 du PLUi

L'utilisation de revêtement perméable et filtrant est obligatoire.

La végétalisation au sol ainsi que la plantation d'arbres devra couvrir au moins 1/5 de la surface.

## CHAPITRE 9 - VIGNES – VERGERS – JARDINS INTRA-MUROS – COURS INTERIEURES :

### 9.1. Vignes et vergers :

Sans objet

### 9.2. Jardins et cours :

Les arbres remarquables repérés sur la carte de la végétation du rapport de présentation seront conservés. Leur coupe ne sera possible que dans le cas d'un état sanitaire le justifiant (diagnostic sanitaire établi par un arboriste conseil). Leur replantation sera obligatoire en choisissant des essences adaptées au contexte (taille et port de l'arbre à l'âge adulte).

La forme générale des sols (pente, niveaux) doit être globalement maintenue ; les déblais et remblais sont interdits.

Le sol restera naturel ou végétal. L'imperméabilisation du sol (béton, ciment, enrobé, ...) est interdite. Les cheminements éventuels à créer sont en gravillons ou sable stabilisé de provenance locale.

Aucune extension, annexe ou dépendance ne pourra y être édifiée. Seuls les abris de jardins dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage sont autorisés et ne doivent pas avoir une emprise au sol totale supérieure à 4 m<sup>2</sup>. Ils ne doivent pas être visibles du domaine public ou d'un point de vue remarquable.

La création de piscines couvertes est interdite. La création de piscines non couvertes est autorisée sous réserve d'une surface suffisante permettant un accompagnement végétal. Les fonds de bassins seront de ton neutre (couleur beige ou gris). L'accompagnement minéral devra être discret par ses matériaux (bois ou pierre) et limité au minimum utile.

## **CHAPITRE 10 : MILIEUX OUVERTS AGRICOLES :**

Sans objet.

## **CHAPITRE 11 - GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :**

Se reporter à l'article 4 du PLUi et à l'annexe C.

Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle, au plus près de l'endroit où elles tombent pour alimenter les nappes d'eau souterraines entre autres, les cours d'eau étant peu nombreux sur Gy. Dans le cas particulier d'impossibilité technique, « elles seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur »

Il sera encouragé la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert (noues, jardins creux, bassins...)

Les aménagements publics devront privilégier les revêtements végétaux.

## **CHAPITRE 12 - EQUIPEMENTS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE :**

12.1. Procédés d'isolation par l'extérieur : (cf. chapitre 6.2)

Toute façade en pierre, revêtue ou pas d'un enduit, quel que soit la catégorie de l'immeuble ne sera pas autorisée à recevoir un procédé d'isolation par l'extérieur afin de conserver son caractère authentique.

12.2. Equipement lié à la climatisation des bâtiments :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château. Le matériel pourra être soigneusement dissimulé dans un ouvrage prévu à cet effet. Son implantation devra respecter des distances suffisantes par rapport aux parcelles voisines pour ne pas générer de nuisances sonores.

## **CHAPITRE 13 - INSTALLATIONS LIEES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :**

13.1. Généralités :

Ce chapitre prend en compte tout type d'installation liées aux énergies renouvelables car elles impactent la qualité patrimoniale du site et des immeubles.

Sont définies comme installations, tout type de matériel technique qui participe au captage, à la récupération,

au stockage ou à la transformation d'énergie renouvelable (Pompes à chaleur, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, bois énergie, éoliennes domestiques, etc...)

Ces projets seront soumis à la commission.

Le tableau suivant dicte la règle bâtiment par bâtiment selon le mode de pose des installations :

Type de bâti	Cas général du secteur		Situés dans un cône de vue ou en co-visibilité, perçus du belvédère du château	
	En toiture ou sur façade	Au sol ou en terrasse	En toiture ou sur façade	Au sol
Bâti existant non repéré ou construction neuve	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Bâti remarquable repéré	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Unicum	interdits	interdits	Interdits	Interdits
Bâti d'accompagnement	autorisés sous réserve (*) et non visibles depuis le domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	Interdits

(\*) sont autorisés uniquement s'ils sont orientés vers le sud, le sud-ouest ou l'ouest (pour limiter les reflets) et respectent les règles prescrites en annexe, dans la fiche «énumération des moyens de production d'énergies renouvelables et des procédés d'économie d'énergie. La règle».

### 13.2. Equipements ou installations techniques divers :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.3. Equipements techniques tels que les pompes à chaleur :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

Le matériel pourra être soigneusement dissimulé dans un ouvrage prévu à cet effet. Son implantation devra respecter des distances suffisantes par rapport aux parcelles voisines pour ne pas générer de nuisances sonores.

### 13.4. Installations liées à la géothermie :

Les installations hors sol sont interdites si elles sont visibles du domaine public, situées dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château. Le matériel pourra être soigneusement dissimulé dans un ouvrage prévu à cet effet.

### 13.5. Installations liées au chauffage bois

Les chaufferies, silos ou autres installations d'exploitation neuves seront interdites.

#### 13.6. Capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

Dans les autres cas, installés en toiture, ils devront respecter les règles suivantes :

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques seront :

- d'une forme simple, rectangulaire, non crénelée, assemblés horizontalement plutôt que verticalement, respectant le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- encastrés dans le plan de couverture et implantés horizontalement, le plus bas possible, le long de l'égout, de préférence de rive à rive.
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec une surface mat.
- Ils seront de préférence disposés sur un bâtiment annexe accolé ou non et dans ce cas couvrent l'entièreté d'un pan de couverture ;

#### 13.7. Eoliennes domestiques :

Elles sont interdites.

# **C- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU PLUi**

## **Pour les zones d'extensions urbaines**

---

Sans objet

# **ZONE 2**

# A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

---

## CHAPITRE 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET GESTION DES SOLS :

### 1.1. Occupations et d'utilisations du sol interdites :

Se reporter à l'article 1 de la zone du PLUi.

### 1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

Se reporter à l'article 2 de la zone du PLUi.

Les bâtiments à vocation industrielle, de stockage artisanale pouvant apporter nuisances, commerces en gros, caravanes isolées, terrains de caravanes, terrains de camping, dépôts de véhicules sont interdits.

Les constructions à usage agricole ou artisanal sont autorisées sous réserve de respecter le présent règlement et sous conditions spéciales qui seront étudiées avec la commission AVAP.

### 1.3. Zones identifiées dans le périmètre historique :

Certaines zones, délimitée par un trait orange (Aires inconstructibles) sur le plan sont **inconstructibles**.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :

### 2.1. Accès et voirie :

Les pavages repérés sur le plan de pavages existants en seront remis au jour et entretenus, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. (Voir planche P03)

Si des pavages ou dallages sont mis au jour lors de travaux de réfection de voirie ou autre, tant dans le domaine public, que dans le domaine privé, leur présence, ainsi que le type de pavage ou de dallage, sera signalée à la Mairie et répertoriée sur le plan de pavages existants sauf avis contraire de la Mairie et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, ces dalles ou pavés pourront être recouverts, mais les travaux n'auront pas de caractère irrévocable ; en aucun cas les pavages et dallages ne pourront être déposés

### 2.2. Desserte par les réseaux téléphonique et électrique :

Les réseaux seront enterrés.

### 2.3. Caractéristiques des terrains :

**RAPPEL** : loi sur l'archéologie

Avant tout projet, le pétitionnaire consultera la carte des entités archéologiques (13/08/2013) présente dans le rapport de présentation.

## CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE :

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

3.1.1. D'une manière générale se reporter à l'article 6 du PLUi de la zone concernée.

3.1.2. Toute construction ou reconstruction devra avoir une nouvelle façade implantée à l'alignement existant ou devra présenter suffisamment d'éléments confortant l'alignement.

Cependant, un retrait est autorisé sous condition d'édification d'un mur de clôture suffisamment haut, minimum 2m, et bien traité pour assurer la continuité de la rue. Dans cette optique, les clôtures bois et portes à claire-voie sont proscrites.

### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

3.2.1. D'une manière générale se reporter à l'article 7 du PLUi de la zone concernée.

3.2.2. Toute construction ou reconstruction sera édifiée sur toute la largeur de la parcelle pour assurer la continuité de la rue.

Pour toute construction en retrait ou en fond de parcelle, *se reporter à l'article 7 de la zone du PLUi.*

Les constructions annexes pourront avoir un traitement différent, sur avis de la commission locale.

### **3.3. Hauteur maximale :**

3.3.1. La hauteur à l'égout du toit pour les constructions nouvelles devra respecter une homogénéité avec le bâti environnant.

Des éléments particuliers d'architecture peuvent être surélevés : tourelle d'escaliers, lucarne, etc...

3.3.2. D'une façon générale, les buttes de terre rapportées ou les terrasses exhausées visant à créer un effet d'enterrement des constructions sont interdites.

3.3.3. Les Unicum et le bâti remarquable listés dans le rapport de présentation ne pourront pas servir de référence en matière de hauteur à l'égout.

## **CHAPITRE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

### **4.1. Gabarit :**

Les constructions à créer devront rechercher à s'apparenter aux volumes des constructions voisines existantes ;

En cas de démolition – reconstruction, ou modifications, les volumes des constructions dites immeubles d'accompagnement ou immeubles intéressants devront impérativement être conservés.

### **4.2. Toitures :**

4.2.1. Les toits seront à 2 pans, d'une pente comprise entre 40 à 45 °.

La pente peut présenter une faible variation pour épouser le profil d'une toiture mitoyenne.

Les toitures à faibles pentes végétalisées pourront être autorisées, au cas par cas, dans la mesure où elles sont en harmonie avec les caractéristiques d'une construction à créer et si elles s'intègrent au bâti de proximité. Le projet devra être soumis à la commission AVAP pour avis.

4.2.2. Les faitages seront parallèles aux façades donnant sur le domaine public, sauf cas d'espèce.

Les faitages perpendiculaires à la rue seront autorisés pour les immeubles en "L" ou présentant leur façade pignon sur la rue.

4.2.3. Dans le cas particulier de toiture d'immeuble d'angle, la toiture présentera une forme adaptée à sa situation.

Voir croquis C.6.2.3

4.2.4. Dans le cas de regroupement parcellaire en une seule propriété, il est nécessaire de retrouver la perception visuelle de l'ancien découpage dans le but d'éviter une toiture uniforme.

4.2.5. Dans tous les cas de réfection de toiture d'immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si la toiture d'origine existe encore, ses principes devront être respectés.

Dans les cas où les dispositions d'origine ont été modifiées de façon maladroite, on recherchera à retrouver les dispositions antérieures si elles sont connues.

4.2.6. Les toitures ne comporteront pas de débords en pignon pour les rénovations ou restaurations d'immeubles, sauf s'ils existent sur l'immeuble d'origine.

4.2.7. Les toitures terrasses sont interdites pour tout immeuble visible depuis le domaine public et les points de vue. La commission locale pourra se prononcer au cas par cas.

## **CHAPITRE 5 - ARCHITECTURE :**

### **5.1. Toitures :**

#### 5.1.1. Lucarnes en toiture :

Les lucarnes sont autorisées dans les formes, dimensions et traitement architectural de celles repérées sur les constructions dites intéressantes ou d'accompagnement. Toutefois, les lucarnes de grande dimension ne sont pas autorisées.

Les lucarnes ne sont autorisées que sur un seul rang.

Les lucarnes occuperont au maximum 1/5<sup>ème</sup> de la surface du pan de toiture. Les lucarnes devront toujours être en harmonie avec les ouvertures de la façade ; elles devront répondre aux mêmes règles d'ordonnancement, d'alignement et de symétrie que celle-ci.

La proportion des lucarnes devra toujours être plus haute que large, avec une largeur maximale d'un mètre (hors tout).

Les lucarnes seront à 2 pans sans croupe ; Les pans reprendront la pente du toit. Le matériau de couverture sera conforme à celui de la toiture principale. Les couvertures Zinc ou équivalent seront possibles sur avis de la commission locale.

#### 5.1.2. Fenêtres de toit :

Si elles sont autorisées, les fenêtres de toit ne le seront que sur un seul rang, dans la moitié inférieure du toit.

Les fenêtres de toit occuperont au maximum 1/5<sup>ème</sup> de la surface du pan de toiture. Les fenêtres de toit devront toujours être en harmonie avec les ouvertures de la façade ; elles devront répondre aux mêmes règles d'ordonnancement, d'alignement et de symétrie que celle-ci.

La proportion des fenêtres de toit devra être plus haute que large dans le cas des fenêtres de toit de faibles dimensions (55x70, et maximum 80x100)

Les châssis de toit seront parfaitement intégrés à la toiture, sans débords ni costières apparentes. Aucun volet

roulant ni meneau rapporté ne seront autorisés.

### 5.1.3. Souches de cheminées :

Les souches des cheminées anciennes sont conservées à l'identique et entretenues. Lorsque les souches ne présentent aucun intérêt patrimonial, elles pourront être supprimées.

Les souches de cheminée en inox ou en habillage zinc ne seront pas autorisées. Elle devront avoir un aspect enduit.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public et seront de la même couleur que la couverture. Les antennes râteaux doivent être dissimulées.

Dans les constructions neuves, les matériels de réception des ondes devront être placés dans les combles des immeubles ou dissimulés au regard depuis le domaine public.

## 5.2. Façades - Composition :

### 5.2.1. Façades existantes :

La modification d'une façade existante respectera la topologie à laquelle appartient l'immeuble (se référer au rapport de présentation), et respectera dans tous les cas les règles de compositions par lesquelles elle est régie.

Dans le cas du bâti remarquable et des unicum, toute modification sera interdite, sauf si elle tend à rapprocher le bâti de son état originel.

Toute modification des ouvertures devra aller dans le sens des dispositions d'origine

Règles de composition :

Les "pleins" de la façade prédominent sur les "vides"

Les baies sont alignées, et présentent une composition symétrique, ou faussement symétrique, ou partiellement axée.

Les percements de la façade seront toujours plus hauts que larges et adopteront les proportions des immeubles de même sous-zone.

Si les baies sont organisées de façon décroissante en fonction des étages, toute modification prévue devra respecter ce principe.

Dans le cas de percement à créer dans une façade existante, l'ouverture sera de même proportion que les autres ouvertures composant la façade.

Les baies particulières de type oculus, œil de bœuf, meurtrières, porte de grange, de garage, etc... pourront déroger à cette règle.

### 5.2.2. Reconstruction de façade à l'identique :

Le concepteur adoptera les critères de l'ancienne façade, en ce qui concerne l'organisation, la proportion de la modénature des ouvertures.

### 5.2.3. Organisation d'une façade neuve :

En cas de reconstruction après démolition totale ou partielle, la façade à créer s'inspirera de la typologie de la construction antérieure ou des constructions environnantes.

### 5.2.4. Devantures :

Les devantures anciennes, en applique sur façade, en bois peint ou vernis de la fin du XIXème siècle ou du début du XXème siècle seront impérativement conservées et restaurées. Il est interdit de les déposer.

Les devantures neuves devront faire partie intégrante de la composition de la façade, et répondre au rythme des ouvertures des étages.

### **5.3. Prolongement des façades :**

#### 5.3.1. Balcons :

Les balcons de plus de 0.50 m de saillie seront interdits sur toute façade visible depuis le domaine public.  
Les gardes corps seront obligatoirement en serrurerie, peints en noir ou vert foncé.

#### 5.3.2. Auvents :

Les auvents en bois rapportés, stores extérieurs, vérandas ou toute construction de cette nature seront interdits sur les façades visibles depuis le domaine public.  
Les auvents en serrurerie et verre seront autorisés après avis de la commission locale.

#### 5.3.3. Marquises :

Les Marquises pourront être autorisées.

#### 5.3.4. Vérandas :

Les vérandas rapportées et autres constructions de cette nature seront interdites sur toute façade visible depuis le domaine public.

#### 5.3.5. Caves :

Les accès de cave, emmarchements de pièces donnant sur le domaine public seront maintenus. Notamment, il sera interdit d'effectuer toute fermeture qui obstruerait visuellement ces dispositions particulières.

### **5.4. Matériel des concessionnaires de réseaux et de distribution de courrier :**

Les matériels nécessaires au raccordement des usagers au réseau de distribution devront être encastrés dans l'œuvre du bâtiment ou du mur de clôture et peints de la teinte du matériau environnant, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre.

Les câbles courants, le long des façades, seront dissimulés. Ils devront suivre les décrochements de façades, s'ils existent.

Les boîtes aux lettres normalisées, recommandées par la poste, devront être encastrées en façade ou dans le mur de clôture, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre. Elles pourront être laissées en débord à l'arrière des murs de clôture. Elles devront être de couleur beige.

### **5.5. Ouvertures :**

#### 5.5.1. Encadrements :

Ils doivent être de même nature que la façade de l'immeuble, soit en pierre de taille, soit enduits. Les encadrements existants doivent être conservés.

Dans les cas de création de baie, de mise au jour de baies obstruées et plus généralement dans le cas d'intervention sur des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, les encadrements doivent être reproduits à l'identique de ceux existants.

#### 5.5.2. Menuiseries :

Les menuiseries sont en bois et peintes (voir nuancier).

Les ouvrages particuliers en bois devront être conservés (portes d'entrées, devantures, etc...)

#### 5.5.3. Porches et portes d'entrées d'immeubles :

Sur le domaine public, les portes d'entrées seront pleines. Une imposte vitrée sera possible ainsi que des éléments de serrurerie, après avis de la commission locale.

Dans le cas d'immeubles existants, les portes d'entrées sont obligatoirement conservées.

#### 5.5.4. Accès depuis la rue aux garages ou stationnements :

Ces accès, dans les cours devront se faire par des porches ou portes de granges lorsque ceux-ci existent. Les portes anciennes en bois devront être conservées ou remplacées par une porte en bois traitée sobrement.

Les accès aux stationnements devront être fermés sur le domaine public par une porte pleine. Les portes métalliques ou en PVC, ainsi que les impostes vitrées sont interdites.

Les ouvrages de serrurerie existants ne seront pas remplacés par une porte pleine, mais seront conservés.

Le percement d'accès pour les stationnements ne sera autorisé que lorsqu'il n'existe pas de proche suffisamment large pour laisser l'accès à un véhicule. La baie et la porte devront alors reprendre les formes et modénatures du type d'immeuble concerné. On recherchera un modèle dans les immeubles existants qui sera soumis à la commission.

#### 5.5.5 Porte de garages :

Les portes de garages seront en bois, peintes (voir nuancier) et non sectionnelles. Elles seront plus hautes que larges et la dimension ne devra pas dépasser 2,50m à 3,00 mètres.

#### 5.5.6. Fermetures et occultations :

La teinte des fermetures et occultations est la même que celle des menuiseries.

Dans le cas des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, les volets en bois pleins ou à lames à la française seront conservés lorsqu'ils existent et entretenus dans le cas échéant.

Dans le cas d'immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si ces immeubles ne possèdent pas de volets extérieurs, la pose en sera interdite.

#### 5.5.7. Serrureries :

Dans le cas des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si ces immeubles possèdent des serrureries ouvragées, leur maintien est exigé.

Les teintes des ouvrages de serrurerie seront sombres, selon le nuancier.

Les gardes corps et protections de sécurité, éléments de décoration en serrurerie sont des ouvrages simples, ou des copies de celles des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants de même typologie.

## **CHAPITRE 6 - MATIERES ET MATERIAUX :**

### **6.1. Couvertures et accessoires :**

#### 6.1.1. Les matériaux de couverture :

La couverture des bâtiments sera en tuiles plates en terre cuite exclusivement, entre 60 et 80 tuiles au mètre carré, en panachage de couleur, dans les teintes des bâtiments existants dits intéressants.

Les couvertures en pierre devront être conservées et restaurées, lorsqu'elles existent.

La couverture en ardoise n'est pas autorisée, sauf si les constructions existantes sont déjà couvertes en ardoises.

Les éléments singuliers (tours, escaliers hors oeuvre etc...) conserveront leur couverture originelle si elle existe encore partiellement ou totalement ; dans le cas où ils ne subissent pas de trace de celle-ci, ils recevront une couverture identique à celle du reste de la toiture.

### 6.1.2. Etanchéité :

Les faîtages seront terminés par des tuiles faitières scellées par un joint de la même teinte de la tuile fixée sur le closoir.

Les rives et solins seront traités en chaux de la même teinte que le pignon lorsque les matériaux de toiture et façade le permettront.

### 6.1.3. Ventilation, aération, collecte des eaux :

Les éléments seront de même nature que les matériaux de couverture lorsque cela sera possible.

Les dauphins seront en fonte peints dans les tons de la façade ou des éléments de serrurerie ils existent. Ces éléments seront intégrés dans la proposition de couleur des façades.

## 6.2. Façades :

### 6.2.1. Les façades sur les bâtiments existants :

6.2.1.1. Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes se feront au moyen de moellons de pierre hordés au mortier de chaux, sans adjonction de ciment.

6.2.1.2. Un linteau abimé doit être remplacé à l'identique. Pour un linteau en bois, il doit être remplacé par un linteau en chêne vieilli, passé au lait de chaux puis passé à la brosse métallique.

### 6.2.2. Les enduits :

6.2.2.1. Les maçonneries de moellons seront recouvertes par un enduit traditionnel à la chaux grasse et sable sans adjonction de ciment.

Dans certains cas, l'enduit pourra être à pierres vues : le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées"

6.2.2.2. L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments. L'enduit pourra être à pierres vues quand les pierres des encadrements des ouvertures sont au même nu que la maçonnerie de moellons (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées").

6.2.2.3. L'enduit de finition sera, soit taloché, lissé, feutré, brossé ou lavé à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité.

6.2.2.4. La couleur de l'enduit et des joints sera donnée par l'emploi de sables locaux en mélange pour retrouver les couleurs des anciens enduits et de la pierre employés localement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

### 6.2.3. La mise en couleur :

6.2.3.1. Peindre une façade enduite et les pierres naturelles laissées apparentes (encadrements, chaînes d'angles) est interdit. L'éventuelle mise en couleur d'une façade enduite, sera effectuée par la pose d'un badigeon à la chaux teinté par des pigments naturels. Les colorants artificiels sont proscrits.

6.2.3.2 Les revêtements plastiques épais (RPE) sont interdits

6.2.3.3 Réaliser des échantillons préalables sur des carrés de 70 x 70 cm, et attendre le séchage pour définir le choix des sables, le dosage de leur mélange, leur granulométrie ainsi que la finition.

6.2.3.4 Recouvrir d'enduit ou de peinture des éléments de pierre taillée (bandeaux, linteaux et encadrements de baies et portes, chaînes d'angles, corniches, lucarnes...) est interdit.

### 6.2.4. Les pierres de taille :

Les éléments de pierre trop dégradés (sur plus de 1 cm d'épaisseur), seront remplacés par une pierre de même nature, de même dureté, de même dimension et de même épaisseur, à l'exclusion de plaquettes de pierre, en respectant le calepinage existant et les moulurations.

6.2.4.1. Recréer les encadrements de pierres selon les dispositions d'origine (proportion des ouvertures,

dimension des pierres et la façon de pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non).

6.2.4.2. Lors d'un ravalement de façade, nettoyer la pierre de taille saine à la brosse douce, en aucun cas par sablage ni ponçage. Des essais sont à prévoir selon la nature de la pierre.

6.2.4.3. Réaliser les joints des pierres de taille au mortier de chaux naturelle pure et sables en mélange (granulométrie et couleur des sables en fonction de la nature de la pierre et de l'époque de construction).

6.2.5. Les bardages bois :

Ils sont autorisés s'ils sont laissés naturels, éventuellement passés à l'huile de lin, ni traités, ni teintés, ni peints, bruts de sciage, préférentiellement posés verticalement; la pose en clin est interdite.

6.2.6. L'isolation par l'extérieur, voir chapitre 12 :

Elle est interdite pour toute construction antérieure à 1960.

Elle est néanmoins autorisée pour les constructions postérieures à 1960, à condition que les façades ne présentent pas de modénatures d'intérêt architectural (parement pierre, encadrements de baies ouvragés, mosaïque, décor peint etc.)

6.2.6. Façades des bâtiments neufs :

Le traitement des façades (enduits, couleur, pierre...) sur les bâtiments neufs sera en harmonie avec les façades de proximité.

## **B- PAYSAGE – DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

### **CHAPITRE 7 - LIMITES PARCELLAIRES :**

#### **7.1. Murs de clôture et soutènement :**

##### 7.1.1. Murs existants :

Les murs qui assurent une limite entre privé et public, ou qui assurent le soutènement d'un terrain ne pourront être ni démolis, ni profondément modifiés, sauf en cas de construction de bâtiments en limite de parcelle ou si l'état sanitaire du mur est très dégradé.

Les murs en pierres sèches ne seront pas enduits, mais repris et rejointés en creux. Les sommets de murs doivent être protégés par des couvertines en pierres (voir annexe)

##### 7.1.2. Ouvertures des murs :

Les ouvertures créées seront inférieures à 2.50 m de largeur et ne devront pas se répéter sur un même mur. Cette largeur pourra être portée à 5 m dans le cas de clôture donnant sur un parc de stationnement public, ou aménagé pour des locaux recevant du public.

##### 7.1.3. Portails et portillons :

Ils pourront être en bois ou en ferronnerie de teinte conforme au nuancier en annexe.

##### 7.1.4. Porte de garage ou accès au stationnement :

Pour le traitement des portes et des baies se reporter aux articles 5.5. 4. et 5.5.5. du chapitre 6

### 7.1.5. Création ou reprise de mur de clôture :

La continuité de la rue sera assurée soit d'un mur en pierres sèches rejointées en creux, soit par un simple mur maçonné et enduit, surmonté ou non d'une serrurerie. La pierre utilisée sera d'origine locale, issue d'un réemploi ou de carrières de proximité.

La hauteur du mur de clôture devra correspondre à ce qui existe en mitoyenneté sans être inférieure à 2 m. (1m, si supérieur à 2,5m) et correspondre à l'ambiance de la rue laissant cette appréciation à la commission AVAP.

La serrurerie surmontant éventuellement le mur ne devra pas être l'élément dominant de la clôture.

La teinte de l'enduit ou de la serrurerie devra être dans les tons de la façade ou de la même couleur dans le cas de prolongement de la façade.

En limite de l'espace public, les clôtures végétales sont interdites, et plus particulièrement les haies mono spécifiques.

Les pieds de murs plantés seront conservés, afin de maintenir un traitement qualitatif de la clôture sur rue. Ils pourront l'être avec des vivaces ou des grimpantes. Le lierre n'est pas autorisé.

## 7.2. Clôtures végétales :

### 7.2.1. Clôtures végétales existantes

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les haies champêtres existantes seront conservées. Les arbustes malades ou morts pourront être remplacés.

### 7.2.2. Clôtures végétales nouvellement créées

Elles pourront être mises en œuvre en limite parcellaire mitoyenne ou en fond de parcelle, sous réserve de l'absence d'un mur de clôture maçonné.

## CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT :

### 8.1. Normes de stationnement :

Se reporter à l'article 10 du PLUi

L'utilisation de revêtement perméable et filtrant est obligatoire.

La végétalisation au sol ainsi que la plantation d'arbres devra couvrir au moins 1/5 de la surface.

## CHAPITRE 9 - VIGNES – VERGERS – JARDINS INTRA-MUROS – COURS INTERIEURES :

### 9.1. Vignes et vergers :

Sans objet.

### 9.2. Jardins et cours :

Les arbres remarquables repérés sur la carte de la végétation du rapport de présentation seront conservés. Leur coupe ne sera possible que dans le cas d'un état sanitaire le justifiant (diagnostic sanitaire établi par un arboriste conseil). Leur replantation sera obligatoire en choisissant des essences adaptées au contexte (taille et port de l'arbre à l'âge adulte).

La forme générale des sols (pente, niveaux) doit être globalement maintenue ; les déblais et remblais sont interdits.

Le sol restera naturel ou végétal. L'imperméabilisation du sol (béton, ciment, enrobé, ...) est interdite. Les cheminements éventuels à créer sont en gravillons ou sable stabilisé de provenance locale.

Aucune extension, annexe ou dépendance ne pourra y être édifiée. Seuls les abris de jardins dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage sont autorisés et ne doivent pas avoir une emprise au sol totale supérieure à 4 m<sup>2</sup>. Ils ne doivent pas être visibles du domaine public ou d'un point de vue remarquable.

La création de piscines couvertes est interdite. La création de piscines non couvertes est autorisée sous réserve d'une surface suffisante permettant un accompagnement végétal. Les fonds de bassins seront de ton

neutre (couleur beige ou gris). L'accompagnement minéral devra être discret par ses matériaux (bois ou pierre) et limité au minimum utile.

## **9.2. Cours intérieures :**

Sans objet

## **CHAPITRE 10 - MILIEUX OUVERTS AGRICOLES :**

### 10. 1 Pâtures et prés de fauche :

Sans objet

## **CHAPITRE 11 - GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :**

Se reporter à l'article 4 du PLUi et à l'annexe C.

Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle, au plus près de l'endroit où elles tombent pour alimenter les nappes d'eau souterraines entre autres, les cours d'eau étant peu nombreux sur Gy. Dans le cas particulier d'impossibilité technique, « elles seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur »

Il sera encouragé la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert (noues, jardins creux, bassins...)

Les aménagements publics devront privilégier les revêtements perméables.

## **CHAPITRE 12 - EQUIPEMENTS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE :**

### 12.1. Procédés d'isolation par l'extérieur : (cf. chapitre 6.2 et Se reporter à l'annexe A).

Toute façade en pierre, revêtue ou pas d'un enduit, quel que soit la catégorie de l'immeuble ne sera pas autorisée à recevoir un procédé d'isolation par l'extérieur afin de conserver son caractère authentique.

### 12.2. Equipement lié à la climatisation des bâtiments :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

## **CHAPITRE 13 - INSTALLATIONS LIEES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :**

### 13.1. Généralités :

Se reporter à l'annexe A.

Ce chapitre prend en compte tout type d'installation liées aux énergies renouvelables car elles impactent la qualité patrimoniale du site et des immeubles.

Sont définies comme installations, tout type de matériel technique qui participe au captage, à la récupération, au stockage ou à la transformation d'énergie renouvelable (Pompes à chaleur, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, bois énergie, éoliennes domestiques, etc...)

Ces projets seront soumis à la commission.

Le tableau suivant dicte la règle bâtiment par bâtiment selon le mode de pose des installations :

Type de bâti	Cas général du secteur		Situés dans un cône de vue ou en co-visibilité, perçus du belvédère du château	
	En toiture ou sur façade	Au sol ou en terrasse	En toiture ou sur façade	Au sol
Bâti existant non repéré ou construction neuve	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Bâti remarquable repéré	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Unicum	interdits	interdits	Interdits	Interdits
Bâti de qualité ou d'accompagnement	autorisés sous réserve (*) et non visibles depuis le domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	Interdits

(\*) sont autorisés uniquement s'ils sont orientés vers le sud, le sud-ouest ou l'ouest (pour limiter les reflets) et respectent les règles prescrites en annexe, dans la fiche «énumération des moyens de production d'énergies renouvelables et des procédés d'économie d'énergie. La règle».

### 13.2. Equipements ou installations techniques divers :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit en toiture ou en façade, s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.3. Equipements techniques tels que les pompes à chaleur :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.4. Installations liées à la géothermie :

Les installations hors sol sont interdites.

### 13.5. Installations liées au chauffage bois

Les chaufferies, silos ou autres installations d'exploitation neuves seront interdites.

### 13.6. Capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

Dans les autres cas, installés en toiture, ils devront respecter les règles suivantes :

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques seront :

- d'une forme simple, rectangulaire, non crénelée, assemblés horizontalement plutôt que verticalement, respectant le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;

- encastrés dans le plan de couverture et implantés horizontalement, le plus bas possible, le long de l'égout, de préférence de rive à rive.
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec une surface mat.
- Ils seront de préférence disposés sur un bâtiment annexe accolé ou non et dans ce cas couvrent l'entièreté d'un pan de couverture ;

13.7. Eoliennes domestiques :  
Elles sont interdites.

## **C- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU Pour les zones d'extensions urbaines**

---

Sans objet

# **ZONE 3**

# A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

---

## CHAPITRE 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET GESTION DES SOLS :

### 1.1. Occupations et d'utilisations du sol interdites :

Se reporter à l'article 1 de la zone du PLUi.

### 1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

Se reporter à l'article 2 de la zone du PLUi.

Toute occupation, autre que résidentielle et services, les bâtiments à vocation industrielle, de stockage artisanale pouvant apporter nuisances, commerces en gros, caravanes isolées, terrains de caravanes, terrains de camping, dépôts de véhicules ,... sont interdits.

Lors de l'attribution du certificat d'urbanisme, l'attention du pétitionnaire devra être attirée sur les difficultés d'aménagement des terrains à fortes pentes orientés au Nord.

Les constructions à vocation artisanale sont autorisées sous réserve de respecter le présent règlement et sous conditions spéciales qui seront étudiées avec la commission AVAP.

### 1.3. Zones identifiées dans le périmètre historique :

Certaines zones, délimitée par un trait orange (Aires inconstructibles) sur le plan sont **inconstructibles**.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :

### 2.1. Accès et voirie :

Se reporter à l'article 3 de la zone du PLUi.

### 2.2. Desserte par les réseaux téléphonique et électrique :

Se reporter à l'article 4 de la zone du PLUi.

Les réseaux seront enterrés.

### 2.3. Caractéristiques des terrains :

Se reporter à l'article 5 de la zone du PLUi.

### RAPPEL : loi sur l'archéologie

Avant tout projet, le pétitionnaire consultera la carte des entités archéologiques (13/08/2013) présente dans le rapport de présentation.

## CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE :

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

3.1.1. La marge de recul des constructions seront traités suivant le cas.

3.1.2. L'alignement des constructions sera traité suivant le cas.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

3.2.1. D'une manière générale se reporter à l'article 7 du PLUi de la zone concernée.

### **3.3. Hauteur maximale :**

3.3.1. La hauteur à l'égout du toit pour les constructions nouvelles devra respecter une homogénéité avec le bâti environnant avec une hauteur qui ne devra pas excéder R+2+ combles (PLUi)

Des éléments particuliers d'architecture peuvent être surélevés : tourelle d'escaliers, lucarne, etc...

Pour les annexes la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture

Dans le cas de terrain à forte pente naturelle (implantation sur les coteaux type : Mongeodas, Grapillottes, Derrière le Château, les Rarcourts, les Volerettes, le champ Feuillot), le sous-sol ne devra pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur moyenne du niveau du terrain naturel pris sur la largeur de la construction ;

3.3.2. D'une façon générale, les buttes de terre rapportées ou les terrasses exhausées visant à créer un effet d'enterrement des constructions sont interdites .

Un décaissement du terrain naturel sur l'arrière des constructions sur les terrains précédemment cités, sera autorisé pour assurer un bon ensoleillement des pièces d'habitation.

## **CHAPITRE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

### **4.1. Gabarit :**

Le gabarit et la volumétrie des bâtiments à édifier devront respecter une bonne adaptation à la topographie du site, la priorité sera donnée à l'insertion paysagère (respect des points de vue, adossement au terrain naturel existant)

### **4.2. Toitures :**

4.2.1. Les toits seront à 2 pans, d'une pente comprise entre 40 à 45 °.

La pente peut présenter une faible variation pour épouser le profil d'une toiture mitoyenne.

Les toitures à faibles pentes végétalisées pourront être autorisées dans la mesure où elles sont en harmonie avec les caractéristiques d'une construction à créer et si elles s'intègrent au bâti de proximité.

Les toitures terrasses seront autorisées dans la mesure où elles sont en harmonie avec les caractéristiques d'une construction à créer mais elles seront interdites en rénovation ou restauration des immeubles dits d'accompagnement ou intéressants.

4.2.2. Les faîtages seront parallèles aux façades donnant sur le domaine public, sauf cas d'espèce.

Les faîtages perpendiculaires à la rue seront autorisés pour les immeubles en "L" ou présentant leur façade pignon sur la rue.

4.2.3. Dans le cas particulier de toiture d'immeuble d'angle, la toiture présentera une forme adaptée à sa situation.

Voir croquis C.6.2.3

4.2.4. Dans le cas de regroupement parcellaire en une seule propriété, il est nécessaire de retrouver la perception visuelle de l'ancien découpage dans le but d'éviter une toiture uniforme.

4.2.5. Dans tous les cas de réfection de toiture d'immeubles dits d'accompagnement ou intéressants, si la toiture d'origine existe encore, ses principes devront être respectés.

## **CHAPITRE 5 - ARCHITECTURE :**

## **5.1. Toitures :**

### 5.1.1. Lucarnes en toiture

Les lucarnes sont autorisées dans les formes, dimensions et traitement architectural de celles repérées sur les constructions dites intéressantes ou d'accompagnement. Toutefois, les lucarnes de grande dimension ne sont pas autorisées.

### 5.1.2. Fenêtres de toit :

Elles sont autorisées dans les dimensions maximales de 0,80x1,00m et seront encadrées dans le plan de toiture.

### 5.1.3. Souches de cheminées :

Les cheminées en inox ne sont pas autorisées.

### 5.1.4. Matériel de réception des ondes :

Dans les constructions neuves, les matériels de réception des ondes ne doivent pas être visibles du domaine public et seront de la même couleur que la couverture.

## **5.2. Façades :**

### 5.2.1. Façades existantes :

Elles devront être en harmonie avec le tissu urbain ancien et être dans les teintes beige.

### 5.2.2. Reconstruction de façade à l'identique :

Sans objet

### 5.2.3. Organisation d'une façade neuve :

Sans objet

### 5.2.4. Devantures :

Sans objet

## **5.3. Prolongement des façades :**

### 5.3.1. Balcons :

Les gardes corps seront obligatoirement en serrurerie, sans PVC, ni altuglass ou autre, peints en noir ou vert foncé.

### 5.3.2. Auvents :

Les auvents en serrurerie et verre seront autorisés après avis de la commission locale.

Les éléments rapportés, de type vérandas, stores ou autres sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'ambiance de la rue.

### 5.3.3. Marquises :

Sans objet

### 5.3.4. Vérandas :

Sans objet

#### 5.3.5. Caves :

Les accès de cave, emmarchements de pièces donnant sur le domaine public seront maintenus. Notamment, il sera interdit d'effectuer toute fermeture qui obstruerait visuellement ces dispositions particulières.

Cet article est sans objet pour les constructions neuves.

#### **5.4. Matériel des concessionnaires de réseaux et de distribution de courrier :**

Les matériels nécessaires au raccordement des usagers au réseau de distribution devront être encastrés dans l'œuvre du bâtiment ou du mur de clôture et peints de la teinte du matériau environnant, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre.

Les câbles courants, le long des façades, seront dissimulés. Ils devront suivre les décrochements de façades, s'ils existent.

Les boîtes aux lettres normalisées, recommandées par la poste, devront être encastrées en façade ou dans le mur de clôture, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre. Elles pourront être laissées en débord à l'arrière des murs de clôture. Elles devront être de couleur beige.

#### **5.5. Ouvertures :**

##### 5.5.1. Encadrements :

Sans objet

##### 5.5.2. Menuiseries :

Sans objet

##### 5.5.3. Porches et portes d'entrées d'immeubles :

Sans objet

##### 5.5.4. Accès depuis la rue aux garages ou stationnements

Sans objet

##### 5.5.5 Porte de garages :

Sans objet.

##### 5.5.6. Fermetures et occultations :

Sans objet

##### 5.5.7. Serrureries :

Sans objet

### **CHAPITRE 6 - MATIERES ET MATERIAUX :**

#### **6.1. Couvertures et accessoires :**

##### 6.1.1. Les matériaux de couverture :

Les matériaux de couvertures seront adaptés à la zone en harmonie avec l'architecture environnante.

Les teintes des dits matériaux devront être en harmonie avec les teintes traditionnelles utilisées localement.

Pour les constructions neuves, la tuile mécanique vieillie et le panachage de couleur seront autorisés.

Dans le cas d'intervention sur des immeubles existants, les tuiles anciennes seront récupérées, nettoyées, brossées et reposées. Le complément se fera avec des tuiles de même nature, en panachage.

Les couvertures en pierre devront être conservées et restaurées, lorsqu'elles existent.

Pour les immeubles intéressants ou d'accompagnement, la couverture des bâtiments sera en tuiles plates en terre cuite exclusivement, entre 60 et 80 tuiles au mètre carré, en panachage de couleur, dans les teintes des bâtiments existants dits intéressants.

La couverture en ardoise n'est pas autorisée, sauf si les constructions existantes sont déjà couvertes en ardoises.

Les éléments singuliers (tours, escaliers hors oeuvre etc...) conserveront leur couverture originelle si elle existe encore partiellement ou totalement ; dans le cas où ils ne subissent pas de trace de celle-ci, ils recevront une couverture identique à celle du reste de la toiture.

#### 6.1.2. Etanchéité :

Sans objet

#### 6.1.3. Ventilation, aération, collecte des eaux :

Sans objet

### 6.2. Façades :

#### 6.2.1. Les façades sur les bâtiments existants :

6.2.1.1. Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes se feront au moyen de moellons de pierre hourdés au mortier de chaux, sans adjonction de ciment.

6.2.1.2. Un linteau abimé doit être remplacé à l'identique. Pour un linteau en bois, il doit être remplacé par un linteau en chêne vieilli, passé au lait de chaux puis passé à la brosse métallique.

#### 6.2.5. Les enduits :

6.2.5.1. Les maçonneries de moellons seront recouvertes par un enduit traditionnel à la chaux grasse et sables sans adjonction de ciment.

Dans certains cas, l'enduit pourra être à pierres vues : le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées"

6.2.5.2. L'enduit doit arriver au nu des pierres des encadrements des ouvertures ou des linteaux de bois, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments. L'enduit pourra être à pierres vues quand les pierres des encadrements des ouvertures sont au même nu que la maçonnerie de moellons (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées").

6.2.5.3. L'enduit de finition sera, soit taloché, lissé, feutré, brossé ou lavé à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité.

6.2.5.4. La couleur de l'enduit et des joints sera donnée par l'emploi de sables locaux en mélange pour retrouver les couleurs des anciens enduits et de la pierre employés localement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

#### 6.2.6. La mise en peinture :

6.2.6.1. Peindre une façade enduite et les pierres naturelles laissées apparentes (encadrements, chaînes d'angles) est interdit. L'éventuelle mise en couleur d'une façade enduite, sera effectuée par la pose d'un badigeon à la chaux teinté par des pigments naturels. Les colorants artificiels sont proscrits.

6.2.6.2 Les revêtements plastiques épais (RPE) sont interdits

6.2.6.3 Réaliser des échantillons préalables sur des carrés de 70 x 70 cm, et attendre le séchage pour définir le choix des sables, le dosage de leur mélange, leur granulométrie ainsi que la finition.

6.2.6.4 Recouvrir d'enduit ou de peinture des éléments de pierre taillée (bandeaux, linteaux et encadrements de baies et portes, chaînes d'angles, corniches, lucarnes...) est interdit.

#### 6.2.7. Les pierres de taille :

Les éléments de pierre trop dégradés (sur plus de 1 cm d'épaisseur), seront remplacés par une pierre de même nature, de même dureté, de même dimension et de même épaisseur, à l'exclusion de plaquettes de pierre, en respectant le calepinage existant et les moulurations.

6.2.7.1. Recréer les encadrements de pierres selon les dispositions d'origine (proportion des ouvertures, dimension des pierres et la façon de pose en harpage, chanfreins ou moulures, encadrement au nu du mur ou en débord, avec cadre marqué ou non).

6.2.7.2. Lors d'un ravalement de façade, nettoyer la pierre de taille saine à la brosse douce, en aucun cas par sablage ni ponçage. Des essais sont à prévoir selon la nature de la pierre.

6.2.7.3. Réaliser les joints des pierres de taille au mortier de chaux naturelle pure et sables en mélange (granulométrie et couleur des sables en fonction de la nature de la pierre et de l'époque de construction).

#### 6.2.8. Les bardages bois :

Ils sont autorisés s'ils sont laissés naturels, éventuellement passés à l'huile de lin, ni traités, ni teintés, ni peints, bruts de sciage, préférentiellement posés verticalement; la pose en clin est interdite.

#### 6.2.9. L'isolation par l'extérieur, voir chapitre 14

Elle est interdite pour toute construction antérieure à 1960.

Elle est néanmoins autorisée pour les constructions postérieures à 1960, à condition que les façades ne présentent pas de modénatures d'intérêt architectural (parement pierre, encadrements de baies ouvragés, mosaïque, décor peint etc.)

#### 6.2.1 Façades sur les bâtiments neufs :

Le traitement des façades (enduits, couleur, pierre) sur les bâtiments neufs sera en harmonie avec les façades de proximité.

## **B- PAYSAGE – DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

### **CHAPITRE 7 - LIMITES PARCELLAIRES :**

#### **7.1. Murs de clôture et soutènement**

##### 7.1.1. Murs existants

Sans objet

##### 7.1.2. Création ou reprise de mur de clôture.

Sans objet

##### 7.1.3. Porte de garage ou accès au stationnement

Sans objet

##### 7.1.3. Cas particuliers :

###### 7.1.3.1. Route départementale 12 (rue de Beaugard et Grande Rue)

Les limites seront traitées par :

- un mur en pierres sèches, rejointés en creux, au Sud. La hauteur des murs devra correspondre avec ce qui existe en mitoyenneté sans être inférieure à 1 m. (cf annexe B4)

- une haie champêtre (liste des essences indexées en annexe B3), une clôture bois en demi échelas de châtaignier ou de simple plantations de vivaces au Nord. De ce côté de la voie, il sera aussi possible de ne pas marquer la limite (aucune clôture).

- 7.1.3.2. Rue des Terreaux :

Les limites pourront être marquées par un mur en pierres sèches rejointes en creux (cf. annexe B4), dans la continuité de ce qui existe, d'un côté ou de l'autre de la rue. Il sera également possible de remplacer ce mur par une façade bâti dans l'alignement ou par une haie champêtre (liste des essences indexées en annexe B3).

7.1.3.2. Rues de Versailles, du Moulin de l'étang, de Sous les Vorpes, des Jardins, du Square :

Les limites seront traitées par :

- Des murs en pierres sèches de hauteur supérieure à 2 mètres côté centre-bourg (cf. annexe B4);
- Des haies champêtres (liste des essences indexées en annexe B3) côté espaces agricoles.

## **7.2. Clôtures végétales :**

7.2.1. Clôtures végétales existantes :

Les haies champêtres existantes ne devront en aucun cas être coupées. Les arbustes malades ou morts pourront être remplacés. La haie devra être taillées de façon douce (taille au lamier, taille-haie ou cisaille à main)

7.2.2. Clôtures végétales nouvellement créées :

Les clôtures végétales seront constituées de haies libres, c'est-à-dire taillées de façon douce et composées de plusieurs essences champêtres.

## **CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT :**

### **8.1. Normes de stationnement :**

Se reporter à l'article 10 du PLUi

L'utilisation de revêtement perméable et filtrant est obligatoire.

La végétalisation au sol ainsi que la plantation d'arbres ou d'arbustes seront encouragées.

## **CHAPITRE 9 - VIGNES – VERGERS – JARDINS – COURS INTERIEURES :**

9.1. Les vignes et vergers de pente :

Les coteaux des Monts de Gy sont encore plantés par endroit de vignes et de vergers.

Ces vergers et vignes, repérés dans la carte des structures végétales, doivent être conservés en l'état sur tout le périmètre de l'AVAP. Lorsque cela est nécessaire, la replantation de ces vergers est possible sous condition d'utiliser des variétés productives adaptées au lieu. A titre indicatif, ces variétés pourront être choisies parmi la liste suivante :

Pommiers : Court-pendu rouge, Cousinotte rouge d'hiver, Grougnot, Marquise de Scey, Rayotte de Nommay, Reinette de Savoie ;

Poiriers : Beurré d'Apremont, Fauvanelle ;

Cerisiers : Chapendu, Marie-Jean Diaude ;

9.2. Les jardins :

Les jardins d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables repérés sur la carte de la végétation du rapport de présentation seront conservés et entretenus de façon écologique. Leur coupe ne sera possible que dans le cas d'un état sanitaire le justifiant (diagnostic sanitaire établi par un arboriste conseil). Leur replantation sera obligatoire en choisissant des essences adaptées au contexte (taille et port de l'arbre à l'âge adulte).

La forme générale des sols (pente, niveaux) doit être globalement maintenue ; les déblais et remblais sont interdits.

Le sol restera naturel ou végétal. L'imperméabilisation du sol (béton, ciment, enrobé, ...) est interdite. Les cheminements éventuels à créer sont en gravillons ou sable stabilisé de provenance locale. Aucune extension, annexe ou dépendance ne pourra y être édifiée. Seuls les abris de jardins dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage sont autorisés et ne doivent pas avoir une emprise au sol totale supérieure à 4 m<sup>2</sup>. Ils ne doivent pas être visibles du domaine public ou d'un point de vue remarquable. La création de piscines couvertes est interdite. La création de piscines non couvertes est autorisée sous réserve d'une surface suffisante permettant un accompagnement végétal. Les fonds de bassins seront de ton neutre (couleur beige ou gris). L'accompagnement minéral devra être discret par ses matériaux (bois ou pierre) et limité au minimum utile.

## **CHAPITRE 10 - MILIEUX OUVERTS AGRICOLES :**

### 10. 1 Pâtures et prés de fauche :

Dans le cas de projets particuliers portant sur les espaces naturels et agricoles, et conduisant à une transformation plus ou moins profonde de ces milieux (constructions, aménagements agricoles, équipement d'intérêt collectif, aménagement routier, sentiers touristiques, etc.), il sera indispensable de limiter le plus possible l'impact paysager et environnemental de la construction ou de l'aménagement.

Pour cela, le projet prévoira de maintenir en l'état toutes les structures végétales présentes, d'impacter le moins possible la topographie du lieu et de conserver les qualités paysagères du site (lignes de force, couleurs, ambiances). Le projet pourra être refusé en raison de sa forme, de son implantation ou son ampleur.

## **CHAPITRE 11 - GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :**

Se reporter à l'article 4 du PLUi et à l'annexe C.

Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle, au plus près de l'endroit où elles tombent pour alimenter les nappes d'eau souterraines entre autres, les cours d'eau étant peu nombreux sur Gy. Dans le cas particulier d'impossibilité technique, « elles seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur »

Il sera encouragé la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert (noues, jardins creux, bassins...)

Les aménagements publics devront privilégier les revêtements végétaux.

## **CHAPITRE 12 - EQUIPEMENTS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE :**

### 12.1. Procédés d'isolation par l'extérieur : (cf. chapitre 6.2) et se reporter à l'annexe A.

Toute façade en pierre, revêtue ou pas d'un enduit, quel que soit la catégorie de l'immeuble ne sera pas autorisée à recevoir un procédé d'isolation par l'extérieur afin de conserver son caractère authentique.

### 12.2. Equipement lié à la climatisation des bâtiments :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

## CHAPITRE 13 - INSTALLATIONS LIEES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

### 13.1. Généralités :

Se reporter à l'annexe A.

Ce chapitre prend en compte tout type d'installation liées aux énergies renouvelables car elles impactent la qualité patrimoniale du site et des immeubles.

Sont définies comme installations, tout type de matériel technique qui participe au captage, à la récupération, au stockage ou à la transformation d'énergie renouvelable (Pompes à chaleur, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, bois énergie, éoliennes domestiques, etc...)

Ces projets seront soumis à la commission.

Le tableau suivant dicte la règle bâtiment par bâtiment selon le mode de pose des installations :

Type de bâti	Cas général du secteur		Situés dans un cône de vue ou en co-visibilité, perçus du belvédère du château	
	En toiture ou sur façade	Au sol ou en terrasse	En toiture ou sur façade	Au sol
Bâti existant non repéré ou construction neuve	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Bâti remarquable repéré	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Unicum	interdits	interdits	Interdits	Interdits
Bâti d'accompagnement	autorisés sous réserve (*) et non visibles depuis le domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	Interdits

(\*) sont autorisés uniquement s'ils sont orientés vers le sud, le sud-ouest ou l'ouest (pour limiter les reflets) et respectent les règles prescrites en annexe, dans la fiche «énumération des moyens de production d'énergies renouvelables et des procédés d'économie d'énergie. La règle».

### 13.2. Equipements ou installations techniques divers :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit en toiture ou en façade, s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.3. Equipements techniques tels que les pompes à chaleur :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

#### 13.4. Installations liées à la géothermie :

Les installations hors sol sont interdites.

#### 13.5. Installations liées au chauffage bois

Les chaufferies, silos ou autres installations d'exploitation neuves seront interdites.

#### 13.6. Capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

Dans les autres cas, installés en toiture, ils devront respecter les règles suivantes :

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques seront :

- d'une forme simple, rectangulaire, non crénelée, assemblés horizontalement plutôt que verticalement, respectant le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- encastrés dans le plan de couverture et implantés horizontalement, le plus bas possible, le long de l'égout, de préférence de rive à rive.
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec une surface mat.
- Ils seront de préférence disposés sur un bâtiment annexe accolé ou non et dans ce cas couvrent l'entièreté d'un pan de couverture ;

-

#### 13.7. Eoliennes domestiques :

Elles sont interdites.

## **C- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU PLUi** **Pour les zones d'extensions urbaines**

---

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite impérativement la présentation à la commune et au STAP, du plan de composition avec le découpage précis des parcelles et les détails sur l'aménagement et du règlement du lotissement, avant le dépôt du permis d'aménager.

#### **Zone dite « Aux Ensenges »**

Cette zone située dans le PLUi en 1AU de 4,99 ha est particulièrement sensible en termes d'écologie et de paysage. Elle est également située dans la cône de vue C3. Il est nécessaire de protéger sa qualité.

Prescriptions urbaines et architecturales :

Le parcellaire en lanière doit être retrouvé dans le plan de composition. Les terrains auront donc une forme étroite et allongée et les constructions seront alignées et regroupées. Les constructions en bande seront encouragées ainsi que le regroupement des garages et stationnements de manière à limiter les voies de circulation des véhicules en faveur de l'aménagement paysager et en limitant les surfaces imperméables. Le cône de vue pourra être cadré par un front bâti sur la rue Sous les Vorpes pour accompagner la perspective.

La maison au milieu de la parcelle n'est pas autorisée. Les constructions devront être alignées sur les voies d'accès et les faitages être parallèles à la voie, à l'image du bourg ancien.

Des espaces publics de qualité (dimensionnement, organisation, cadrage) et les stationnements seront obligatoirement végétalisés et intégrés dans l'aménagement.

Prescriptions paysagères:

Le projet d'aménagement doit conserver les particularités paysagères du site, à savoir :

- Les haies et vergers doivent être maintenus ;
- La végétation existante doit être conservée et intégrée, dans la mesure du possible, au plan de composition. Un corridor écologique doit être aménagé entre le verger et la mare.
- Les espaces verts nouvellement créés devront s'inspirer du patrimoine végétal existant (que ce soit au niveau des essences, de leur disposition ou de leur vocation)
- Les aires de stationnement seront en matériaux naturels perméables (revêtement sablé ou gravillonné, pierre locale, béton végétal). Elles seront plantées
- Les voies de circulation seront de préférence en enrobé bitumineux filtrant.

Le plan de composition sera soumis à la commission Avap au premier stade d'avancement.

### **Zone dite « Les Vorpes »**

Cette zone située dans le PLUi en 1AU de 3,79 ha est une zone humide de qualité écologique. Pour mémoire, les zones humides sont des espaces protégés et ne doivent en aucun cas faire l'objet de destruction ou d'altération.

Elle se situe dans les cônes de vue C2 et C3

Prescriptions urbaines et architecturales :

Le projet d'aménagement doit valoriser les vues sur le château.

La maison au milieu de la parcelle n'est pas autorisée. Les constructions devront être alignées sur les voies d'accès et les faitages être parallèles à la voie, à l'image du bourg ancien..

Des espaces publics de qualité et les stationnements seront obligatoirement végétalisés et intégrés dans l'aménagement.

Prescriptions paysagères:

Le projet d'aménagement doit intégrer des aménagements paysagers sur l'ensemble de sa surface et pas uniquement en bordure comme l'indique le PLUi

Le plan de composition sera soumis à la commission Avap au premier stade d'avancement.

### **Zone dite « Beauregard »**

Cette zone de 0,39 ha est située dans le PLUi en 1AU, en bordure de la rue de Beauregard, voie principale d'entrée sur Gy.

Prescriptions urbaines et architecturales :

Cette zone doit participer au marquage de l'entrée de Ville.

La densité minimale prévue au PLUi représente la construction de 3 logements sur le terrain.

Ces logements seront construits en bande (alignés et mitoyens) avec un recul de 6 mètres sur la voie, de manière à construire cette entrée de ville.

Les futures constructions devront s'inscrire dans la pente et préserver les vues sur les premiers contreforts des Monts de Gy (Gy2).

# **ZONE 4**

# A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

---

## CHAPITRE 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET GESTION DES SOLS :

### 1.1. Occupations et d'utilisations du sol interdites :

Se reporter à l'article 1 de la zone du PLUi.

### 1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Se reporter à l'article 2 de la zone du PLUi.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :

### 2.1. Accès et voirie :

Se reporter à l'article 3 de la zone du PLUi.

### 2.2. Desserte par les réseaux téléphonique et électrique :

Se reporter à l'article 4 de la zone du PLUi.

### 2.3. Caractéristiques des terrains

Se reporter à l'article 5 de la zone du PLUi.

#### **RAPPEL** : loi sur l'archéologie

Avant tout projet, le pétitionnaire consultera la carte des entités archéologiques (13/08/2013) présente dans le rapport de présentation.

## CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE :

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

3.1.1. D'une manière générale se reporter à l'article 6 du PLUi de la zone concernée.

3.1.2. La marge de recul et l'alignement des constructions seront traités suivant le cas.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

3.2.1. D'une manière générale se reporter à l'article 7 du PLUi de la zone concernée.

### 3.3. Hauteur maximale :

Se reporter à l'article 10 de la zone du PLUi.

## CHAPITRE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

### 4.1. Gabarit :

4.1.1 Se reporter à l'article 10 de la zone du PLUi.

4.1.2. Le gabarit et la volumétrie des bâtiments à édifier seront très simples s'insérant le plus

harmonieusement possible dans le paysage en s'adaptant le plus possible à la morphologie et à la topographie du terrain.

#### 4.1.2. Aménagement au carrefour de la RD 474/RD23 :

Les aménagements visant à l'amélioration du trafic automobile et l'amélioration de la sécurité devront se faire en respectant les qualités de l'approche paysagère mises en évidence dans le rapport de présentation, à savoir :

- Maintien de la perception panoramique des masses et des éléments composants le paysage (plaine agricole, ville basse, ville haute, château, église et collines boisées) depuis les RD 474 et 23
- Maintien des focalisations sur le château depuis la RD 23.
- Adaptation maximale de la topographie naturelle du site, avec une légère élévation du profil en long de la RD 474

4.1.3. Pour les bâtiments agricoles, le gabarit traditionnel local sera recherché (cf. ci-après).

### 4.2. Toitures :

4.2.1. Les toitures seront en harmonie avec le type de bâtiment à créer.

Les toitures terrasses seront autorisées, les toitures végétalisées seront recommandées.

### 4.3. Cas particulier des bâtiments agricoles :

4.3.1 Composition- démarche de projet global :

Pour les bâtiments agricoles qui jouent un rôle important dans la composition des paysages, le gabarit traditionnel local sera recherché.

Le bâtiment devra être parfaitement intégré dans le site. L'intégration paysagère devra être assurée par une démarche de projet pour répondre à un programme d'agriculture moderne et à ses exigences mais aussi composer avec le paysage qu'il va modifier. L'impact visuel pourra être limité par une implantation, autant que possible, à proximité de haie ou en limite de bois

L'implantation devra de préférence se faire dans le sens des courbes de niveaux afin de réduire les terrassements en endommager le moins possible le terrain d'assise.

Les talus devront être repris en pente douce et mise en herbe pour relier la plate-forme du bâtiment aux pâtures.

En implantation aval, il faudra être attentif également aux eaux de ruissellement.

4.3.2. Volumes :

La simplicité et la compacité seront recherchées en évitant de multiplier les bâtiments annexes.

Au regard de l'importance des volumes construits, la hauteur limitée et la construction en longueur réduiront l'impact visuel.

L'usage de matériaux de caractère artificiel et brillant ne sera pas autorisé.

4.3.3. Couleurs :

Les couleurs très claires qui reflètent la lumière ne seront pas autorisées.

Les contrastes entre matières et couleurs et les couleurs vives ne seront pas autorisés car elles attirent le regard.

Les matériaux naturels, les matériaux mats seront encouragés. Le bardage de façades et les accessoires (rails, angles etc.) seront de la même couleur ainsi que les menuiseries et les dispositifs mobiles (volets roulants, filets ...) et intégrés dans la réflexion d'ensemble

A l'image des constructions traditionnelles, le revêtement sera le même du haut en bas des façades percées d'ouvertures.

Le nombre des couleurs est à limiter dans la conception pour obtenir une certaine sobriété et les couleurs neutres (gris, gris teintés)

La couleur verte des bardages métalliques artificielle est à proscrire car elle s'intègre difficilement avec celles du paysage. Les matériaux industriels se dégradent rapidement dans le temps.

Pour les bâtiments en maçonnerie, la finition des surfaces banchées qui ne peuvent être enduites doit être de qualité faute de quoi, il sera imposé un bardage pour cacher les défauts.

Le bois est un matériau qui s'inscrit dans une démarche durable. Il peut être utilisés à divers endroits (structure, menuiserie, vêtue extérieure). Il s'inscrit

#### 4.3.4. Couverture :

Elle sera de préférence à 2 pans, de pente faible. Les toitures à un pan seront réservées aux volumes étroit ou en attente d'une extension en largeur. Eviter les ruptures de pente, en particulier en cas d'extensions Les grands porte-à-faux ou auvents des toitures qui créent des volumes au profil asymétrique seront à proscrire.

La pose de translucides en toiture devra être limitée aux stricts besoins. Les translucides en bardage seront privilégiés, notamment en partie haute pour assurer un éclairage efficace. Mais si elle s'avère indispensable, éviter la pose discontinue ponctuelle en les regroupant en bandes horizontales ou verticales.

#### 4.3.4. Accès :

L'accès au bâtiment devra être le plus direct.

Si toutefois un accès public est aménagé, il pourra être envisagé l'aménagement d'une zone de stationnement, à l'écart du bâtiment avec un cheminement piétons.

Les dimensions des voies de desserte et des aires de manœuvre sont à prévoir sans exagération en réduisant leur longueur et leur pente, afin de réduire les terrassements et l'impact visuel

#### 4.3.3. Abords :

Les surfaces imperméabilisées seront réduites ainsi que la séparation des usages.

Les silos et stockage d'un impact important dans leur forme et leurs couleurs seront de préférence installés dans les bâtiments ou dans la cour intérieure. La couleur devra être proche de celle du bâtiment.

#### 4.3.3. Structures végétales et plantations :

Prévoir les sites de plantation en dehors des zones drainées et être attentif aux choix des plantations en excluant les espèces « invasives ».

## **CHAPITRE 5 - ARCHITECTURE :**

### **5.1. Toiture :**

#### 5.1.1. Lucarnes :

Tous les types d'ouverture sont autorisés

#### 5.1.2. Fenêtres de toit :

Elles sont autorisées en toute dimension

#### 5.1.3. Souches de cheminées :

Sans objet

5.1.4 Matériel de réception des ondes :

Sans objet

## **5.2. Façades :**

5.2.1. Façades existantes :

Sans objet

5.2.2. Reconstruction de façade à l'identique :

Sans objet

5.2.3. Organisation d'une façade neuve :

Sans objet

5.2.4. Devantures :

Sans objet

## **5.3. Prolongement des façades :**

Sans objet

## **5.4. Matériel des concessionnaires de réseaux et de distribution de courrier :**

Les matériels nécessaires au raccordement des usagers au réseau de distribution devront être encastrés dans l'œuvre du bâtiment ou du mur de clôture et peints de la teinte du matériau environnant, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre.

Les câbles courants, le long des façades, seront dissimulés. Ils devront suivre les décrochements de façades, s'ils existent.

Les boîtes aux lettres normalisées, recommandées par la poste, devront être encastrées en façade ou dans le mur de clôture, sauf en cas de mur en bel appareillage de pierre. Elles pourront être laissées en débord à l'arrière des murs de clôture. Elles devront être de couleur beige.

## **5.5. Ouvertures :**

5.5.1. Encadrements :

Sans objet

5.5.2. Menuiseries :

Sans objet

5.5.3. Porches et portes d'entrées d'immeubles :

Sans objet

5.5.4. Accès depuis la rue aux garages ou stationnements

Sans objet

5.5.5. Porte de garages :

Sans objet

5.5.6. Fermetures et occultations

Sans objet

5.5.7. Serrureries :

Sans objet

## **CHAPITRE 6 - MATIERES ET MATERIAUX :**

### **6.1. Couvertures et accessoires :**

#### 6.1.1. Les matériaux de couverture :

Tout type de couverture sera autorisé, à l'exclusion des couvertures de tôles ondulées non peintes, fibrociment ondulé de couleur grise, bacs acier couleur gris, à condition que ladite couverture soit en harmonie avec le type de la construction.

Seront autorisées les couvertures type tôles ondulées, fibrociment et bac acier uniquement dans la mesure où celles-ci seront soit peintes de façon à s'apparenter à des couvertures traditionnelles en tuiles rouges, ou tuiles vieilles, dans le cas de toitures à 2 Pans, soit engazonnées de façon à se confondre avec le paysage dans le cas de toitures terrasses basses

*(ne pas oublier que cette zone est perçue en vue plongeante depuis l'Est et le Nord-est)*

#### 6.1.2. Etanchéité :

Sans objet

#### 6.1.3. Ventilation, aération, collecte des eaux :

Sans objet

### **6.2. Façades :**

Les façades en bardage auront un traitement homogène sans marquage d'un soubassement trop important. Une garde au sol de maximum 50 cm est autorisée.

## **B- PAYSAGE – DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

## **CHAPITRE 7 - LIMITES PARCELLAIRES :**

### **7.1. Murs de clôture et soutènement :**

#### 7.1.1. Murs existants

Sans objet

#### 7.1.2. Création ou reprise de mur de clôture.

Sans objet

#### 7.1.3. Porte de garage ou accès au stationnement

Sans objet

## **7.2. Clôtures végétales :**

### **7.2.1. Clôtures végétales existantes**

Les haies champêtres existantes ne devront en aucun cas être coupées. Les arbustes malades ou morts pourront être remplacés. La haie devra être taillée de façon douce (taille au lamier, taille-haie ou cisaille à main)

### **7.2.2. Clôtures végétales nouvellement créées**

Les clôtures végétales seront constituées de haies libres, c'est-à-dire taillées de façon douce (taille d'accompagnement, d'entretien ou de formation) et composées de plusieurs essences champêtres (Se reporter à l'annexe B).

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les clôtures végétales sont interdites en limite sur le domaine public.

## **CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT :**

### **8.1. Normes de stationnement :**

Se reporter à l'article 10 du PLUi

L'utilisation de revêtement perméable et filtrant est obligatoire.

La végétalisation au sol ainsi que la plantation d'arbres ou d'arbustes seront encouragées.

## **CHAPITRE 9 - VIGNES – VERGERS – JARDINS :**

### **9.1. Vignes et vergers :**

Sans objet

### **9.2. Jardins :**

Sans objet

## **CHAPITRE 10 - MILIEUX OUVERTS AGRICOLES :**

### **10. 1. Pâturages et prés de fauche**

Sans objet

## **CHAPITRE 11 - GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :**

Se reporter à l'article 4 du PLUi et à l'annexe C

Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle, au plus près de l'endroit où elles tombent pour alimenter les nappes d'eau souterraines entre autres, les cours d'eau étant peu nombreux sur Gy. Dans le cas particulier d'impossibilité technique, « elles seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur »

Les aménagements paysagers seront adaptés à la configuration de la zone mais un juste équilibre devra être trouvé entre les revêtements imperméables réservés à la circulation et les revêtements perméables qui restent, malgré tout, obligatoires sur cette zone.

Les aménagements publics devront privilégier les revêtements végétaux.

## CHAPITRE 12- EQUIPEMENTS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE :

Se reporter à l'annexe 1.

14.1 Les procédés d'isolation par l'extérieur :

Les procédés d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

14.2. Equipement lié à la climatisation des bâtiments :

Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

## CHAPITRE 13 - INSTALLATIONS LIEES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Se reporter à l'annexe A.

13.1. Généralités :

Ce chapitre prend en compte tout type d'installation liées aux énergies renouvelables car elles impactent la qualité patrimoniale du site et des immeubles.

Sont définies comme installations, tout type de matériel technique qui participe au captage, à la récupération, au stockage ou à la transformation d'énergie renouvelable (Pompes à chaleur, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, bois énergie, éoliennes domestiques, etc...)

Ces projets seront soumis à la commission.

Le tableau suivant dicte la règle bâtiment par bâtiment selon le mode de pose des installations :

Type de bâti	Cas général du secteur		Situés dans un cône de vue ou en co-visibilité, perçus du belvédère du château	
	En toiture ou sur façade	Au sol ou en terrasse	En toiture ou sur façade	Au sol
Bâti existant non repéré ou construction neuve	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Bâti remarquable repéré	autorisés sous réserve (*) et non visible du domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	autorisés sous réserve (*)
Unicum	interdits	interdits	Interdits	Interdits
Bâti d'accompagnement	autorisés sous réserve (*) et non visibles depuis le domaine public	autorisés sous réserve (*)	Interdits	Interdits

(\*) sont autorisés uniquement s'ils sont orientés vers le sud, le sud-ouest ou l'ouest (pour limiter les reflets) et respectent les règles prescrites en annexe, dans la fiche «énumération des moyens de production d'énergies renouvelables et des procédés d'économie d'énergie. La règle».

### 13.2. Equipements ou installations techniques divers :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit en toiture ou en façade, s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.3. Equipements techniques tels que les pompes à chaleur :

Tout type d'équipement, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

### 13.4. Installations liées à la géothermie :

Les installations hors sol sont interdites.

### 13.5. Installations liées au chauffage bois

Les chaufferies, silos ou autres installations d'exploitation neuves seront interdites.

### 13.6. Capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) :

Tout type d'équipement ou d'installation, quel que soit la catégorie d'immeuble est interdit s'il est visible du domaine public, situé dans un cône de vue remarquable ou en co-visibilité depuis le belvédère du château.

Dans les autres cas, installés en toiture, ils devront respecter les règles suivantes :

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques seront :

- d'une forme simple, rectangulaire, non crénelée, assemblés horizontalement plutôt que verticalement, respectant le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- encastrés dans le plan de couverture et implantés horizontalement, le plus bas possible, le long de l'égout, de préférence de rive à rive.
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, et seront sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec une surface mat.
- Ils seront de préférence disposés sur un bâtiment annexe accolé ou non et dans ce cas couvrent l'entièreté d'un pan de couverture ;

### 13.7. Eoliennes domestiques :

Elles sont interdites.

## **C- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU PLUi**

### **Pour les zones d'extensions urbaines**

---

Tout projet sera soumis à l'approbation de la commission AVAP

# **ZONE 5**

# A- VOLET URBANISME - ARCHITECTURE

---

## CHAPITRE 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET GESTION DES SOLS :

### 1.1. Occupations et d'utilisations du sol interdites :

*Se reporter à l'article 1 de la zone du PLUi.*

### 1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

*Se reporter à l'article 2 de la zone du PLUi.*

Toute nouvelle construction est interdite. Pour les extensions de bâtiments agricoles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone et des bâtiments sera soumis à l'approbation de la commission AVAP.

Les constructions à usage d'habitation attenantes aux exploitations agricoles sont interdites.

Les constructions à usage d'habitation existantes seront maintenues mais il ne sera pas possible de faire des travaux d'extension ou de modifications importantes, autres que des travaux d'entretien ou d'amélioration du confort.

### 1.3. Zone Z5S1 sous le château :

La ville basse et le vieux bourg sont séparés par un talus non bâti, occupé par des jardins, des pâtures, des friches ou des vergers. Cette zone de transition végétale, très importante dans la structure urbaine de Gy devra être conservée. Elle forme un écrin pour le château et le bourg ancien. La restauration des jardins (suppression des friches) la replantation de fruitiers (variétés locales), la conservation et l'entretien des murs de ceinture sont fortement encouragés.

En contrebas du château et notamment le long des chemins piétons (Escaliers du Château) qui descendent du château à la Grande Rue, les vues devront être préservées,

Pour cette raison, les plantations hautes en bordure immédiate des chemins sont interdites.

Cette zone, délimitée par un trait orange (Aires inconstructibles) sur le plan est **inconstructible**.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS :

### 2.1. Accès et voirie :

*Se reporter à l'article 3 de la zone du PLUi.*

### 2.2. Desserte par les réseaux téléphonique et électrique :

*Se reporter à l'article 4 de la zone du PLUi.*

### 2.3. Caractéristiques des terrains :

*Se reporter à l'article 5 de la zone du PLUi.*

**RAPPEL** : loi sur l'archéologie

Avant aménagement, le pétitionnaire consultera la carte des entités archéologiques (13/08/2013) présente dans le rapport de présentation.

## CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE

### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

3.1.1. D'une manière générale se reporter à l'article 6 du PLUi.

### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

3.2.1. D'une manière générale se reporter à l'article 7 du PLUi.

### **3.3. Hauteur maximale :**

3.3.1. D'une manière générale se reporter à l'article 10 du PLUi.

3.3.2. La hauteur maximale sera de 5m à l'égout du toit.

### **3.4. Zone Z5S1 sous le château :**

Cette zone est inconstructible. Tout aménagement devra faire l'objet d'un plan de composition détaillé qui sera soumis à l'approbation de la commission AVAP

## **CHAPITRE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

4.1 Se reporter à l'article 11 de la zone du PLUi.

### **4.1. Gabarit :**

4.1.1 Se reporter à l'article 10 de la zone du PLUi.

4.1.2. Le gabarit et la volumétrie des bâtiments à édifier seront très simples s'insérant le plus harmonieusement possible dans le paysage en s'adaptant le plus possible à la morphologie et à la topographie du terrain.

4.1.3 Aménagements le long de la RD 474

Les aménagements le long de la RD 474 devront se faire en respectant les qualités paysagères mises en évidence dans le rapport de présentation, à savoir :

- Maintien de la perception panoramique des masses et les éléments composants le paysage (plaine agricole, ville basse, ville haute, château, église et collines boisées)

- Maintien des focalisations sur le château

- Adaptation maximale de la topographie naturelle du site, avec une légère élévation du profil en long de la RD 474.

Conservation des éléments d'intérêt les accompagnant : accotements, murs, talus, haies, etc. S'il est nécessaire d'élargir la voie, ces éléments seront préservés sur l'un des deux côtés ou en terre-plein central.

4.1.4 Pour les bâtiments agricoles, le gabarit traditionnel local sera recherché (cf. ci-après).

Certains matériaux, comme le bois seront encouragés.

La végétation devra permettre de cacher les bâtiments, autant que possible.

### **4.2. Toitures**

4.2.1. Les toits de type traditionnel devront s'adapter à la fonction.

4.2.2

### **4.3. Cas particulier des bâtiments agricoles :**

4.3.1 Composition- démarche de projet global :

Pour les bâtiments agricoles qui jouent un rôle important dans la composition des paysages, le gabarit traditionnel local sera recherché.

Le bâtiment devra être parfaitement intégré dans le site. L'intégration paysagère devra être assurée par une démarche de projet pour répondre à un programme d'agriculture moderne et à ses exigences mais aussi composer avec le paysage qu'il va modifier. L'impact visuel pourra être limité par une implantation, autant que possible, à proximité de haie ou en limite de bois

L'implantation devra de préférence se faire dans le sens des courbes de niveaux afin de réduire les terrassements en endommager le moins possible le terrain d'assise.

Les talus devront être repris en pente douce et mise en herbe pour relier la plate-forme du bâtiment aux pâtures.

En implantation aval, il faudra être attentif également aux eaux de ruissellement.

#### 4.3.2. Volumes

La simplicité et la compacité seront recherchées en évitant de multiplier les bâtiments annexes.

Au regard de l'importance des volumes construits, la hauteur limitée et la construction en longueur réduiront l'impact visuel.

L'usage de matériaux de caractère artificiel et brillant ne sera pas autorisé.

Les couleurs :

Les couleurs très claires qui reflètent la lumière ne seront pas autorisées.

Les contrastes entre matières et couleurs et les couleurs vives ne seront pas autorisés car elles attirent le regard.

Les matériaux naturels, les matériaux mats seront encouragés. Le bardage de façades et les accessoires (rails, angles etc.) seront de la même couleur ainsi que les menuiseries et les dispositifs mobiles (volets roulants, filets ...) et intégrés dans la réflexion d'ensemble

A l'image des constructions traditionnelles, le revêtement sera le même du haut en bas des façades percées d'ouvertures.

Le nombre des couleurs est à limiter dans la conception pour obtenir une certaine sobriété et les couleurs neutres (gris, gris teintés)

La couleur verte des bardages métalliques artificielle est à proscrire car elle s'intègre difficilement avec celles du paysage. Les matériaux industriels se dégradent rapidement dans le temps.

Pour les bâtiments en maçonnerie, la finition des surfaces banchées qui ne peuvent être enduites doit être de qualité faute de quoi, il sera imposé un bardage pour cacher les défauts.

Le bois est un matériau qui s'inscrit dans une démarche durable. Il peut être utilisés à divers endroits (structure, menuiserie, vêtue extérieure). Il s'inscrit

#### 4.3.3. Couverture

Elle sera de préférence à 2 pans, de pente faible. Les toitures à un pan seront réservées aux volumes étroit ou en attente d'une extension en largeur. Eviter les ruptures de pente, en particulier en cas d'extensions Les grands porte-à-faux ou auvents des toitures qui créent des volumes au profil asymétrique seront à proscrire.

La pose de translucides en toiture devra être limitée aux stricts besoins. Les translucides en bardage seront privilégiés, notamment en partie haute pour assurer un éclairage efficace. Mais si elle s'avère indispensable, éviter la pose discontinue ponctuelle en les regroupant en bandes horizontales ou verticales.

#### 4.3.4. Image d'ensemble globale :

Dans le cas des bâtiments agricoles, l'accès au bâtiment qui est dimensionné pour des gabarits importants et les abords contribue à l'aspect extérieur de la construction.

#### 4.3.4.1. Accès et aire de stationnement:

L'accès devra être le plus direct.

Si toutefois un accès public est aménagé, il pourra être envisagé l'aménagement d'une zone de stationnement, à l'écart du bâtiment avec un cheminement piétons.

Les dimensions des voies de desserte et des aires de manœuvre sont à prévoir sans exagération en réduisant leur longueur et leur pente, afin de réduire les terrassements et l'impact visuel.

#### 4.3.3. Abords :

Les surfaces imperméabilisées seront réduites ainsi que la séparation des usages.

Les silos et stockage d'un impact important dans leur forme et leurs couleurs seront de préférence installés dans les bâtiments ou dans la cour intérieure. La couleur devra être proche de celle du bâtiment.

#### 4.3.3. Structures végétales et plantations

Prévoir les sites de plantation en dehors des zones drainées et être attentif aux choix des plantations en excluant les espèces « invasives ».

## **CHAPITRE 5 – ARCHITECTURE :**

Le cas particulier des bâtiments agricoles a été décrit à l'article 4.3.

### **5.1. Toitures**

#### 5.1.1. Lucarnes en toiture

Il ne sera pas autorisé d'ouverture en toiture.

#### 5.1.2. Fenêtres de toit

Il ne sera pas autorisé d'ouverture en toiture.

#### 5.1.3. Souches de cheminées

Sans objet

#### 5.1.4. Matériel de réception des ondes

Sans objet

### **5.2. Façades**

#### 5.2.1. Façades existantes

Sans objet

#### 5.2.2. Reconstruction de façade à l'identique

Sans objet

5.2.3. Organisation d'une façade neuve.

Sans objet

5.2.4. Devantures

Sans objet

### **5.3. Prolongement des façades**

5.3.1. Balcons

Sans objet

5.3.2. Auvents

Sans objet

5.3.3. Caves

Sans objet

### **5.4. Matériel des concessionnaires de réseaux et de distribution de courrier**

Sans objet

### **5.5. Ouvertures**

5.5.1. Encadrements

Sans objet

5.5.2. Menuiseries

Sans objet

5.5.3. Porches et portes d'entrées d'immeubles

Sans objet

5.5.4. Accès depuis la rue aux garages ou stationnements

Sans objet

5.5.5. Porte de garages :

Sans objet

5.5.6. Fermetures et occultations

Sans objet

5.5.7. Serrureries

Sans objet

## **CHAPITRE 6 - MATIERES ET MATERIAUX :**

Le cas particulier des bâtiments agricoles a été décrit à l'article 4.3.

## **6.1. Couvertures et accessoires**

### 6.1.1. Les matériaux de couverture

Les matériaux de couvertures seront à définir en accord avec la commune

La couleur devra se rapprocher des couvertures traditionnelles, à moins que l'impression recherchée soit celle du "fondu" avec le paysage auquel cas, les teintes pourraient se rapprocher des teintes dominantes du paysage couleur pierre, terre... cf. article 4.3. pour les bâtiments agricoles

### 6.1.2. Etanchéité

Sans objet

### 6.1.3. Ventilation, aération, collecte des eaux

Sans objet

## **6.2. Façades**

Le traitement des façades en bois est encouragé.

Le cas particulier des bâtiments agricoles a été décrit à l'article 4.3.

# B- VOLET PAYSAGE – DEVELOPPEMENT DURABLE

---

## CHAPITRE 7 - LIMITES PARCELLAIRES :

### 7.1. Murs de clôture et soutènement

#### 7.1.1. Murs existants

D'une manière générale, le long des routes et des chemins, les murets de clôture de vigne ou de terres agricoles, ou de soutènement ne pourront être ni démolis ni profondément modifiés. Leur entretien pourra être imposé sur le domaine public.

#### 7.1.2. Création ou reprise de mur de clôture.

Sans objet

#### 7.1.3. Porte de garage ou accès au stationnement

Sans objet

### 7.2. Clôtures végétales :

#### 7.2.1. Clôtures végétales existantes

Les haies champêtres existantes ne devront en aucun cas être coupées. Les arbustes malades ou morts pourront être remplacés. la haie devra être taillées de façon douce (taille au lamier, taille-haie ou cisaille à main)

#### 7.2.2. Clôtures végétales nouvellement créées

Les clôtures végétales seront constituées de haies libres, c'est-à-dire taillées de façon douce (taille d'accompagnement, d'entretien ou de formation) et composées de plusieurs essences champêtres

Les clôtures végétales sont interdites en limite sur le domaine public.

### 7.3. Haies champêtres :

#### 7.3.1. Les haies champêtres existantes

Le long des routes et chemins, les haies champêtres, arbres d'alignement ou arbres isolés ne pourront être coupés que sous condition de replantation à l'identique (choix des essences et taille à la plantation notamment) et d'un état sanitaire le justifiant (état sanitaire réalisé par un arboriste conseil). Leur taille devra être douce.

Un plan de gestion du patrimoine arboré et arbustif (taille, coupe, replantation) sera mis en place par la commune pour adapter le choix des essences et l'entretien aux rues et routes villageoises.

#### 7.3.2 Les haies champêtres à créer

Elles devront être réalisées en haies vives. Les haies mono-spécifiques sont interdites

## CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT :

### 8.1. Normes de stationnement :

Les zones de stationnement d'importance comme les stationnements publics, s'il y a lieu, devront être limité en surface, en revêtement perméable et masqué derrière des plantations d'arbres.

## CHAPITRE 9 - VIGNES – VERGERS – JARDINS :

### 9.1. Vignes et vergers :

Les coteaux des Monts de Gy sont encore plantés par endroit de vignes et de vergers. De façon plus ténue, ces motifs paysagers caractéristiques se retrouvent également entre le Bourg et la Ville Basse, intercalé entre le tissu bâti.

Ces vergers et vignes, repérés dans la carte des structures végétales, doivent être conservés en l'état sur tout le périmètre de protection de l'AVAP. Lorsque cela est nécessaire, la replantation de ces vergers est possible sous condition d'utiliser des variétés productives adaptées au lieu. A titre indicatif, ces variétés pourront être choisies parmi la liste suivante :

Pommiers : Court-pendu rouge, Cousinotte rouge d'hiver, Grougnot, Marquise de Scey, Rayotte de Nommay, Reinette de Savoie ;

Poiriers : Beurré d'Apremont, Fauvanelle ;

Cerisiers : Chapendu, Marie-Jean Diaude ;

## 9.2. Jardins :

Les jardins d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de protection doivent être conservés en tant qu'espaces libres végétalisés et entretenus de façon écologique (éviter au maximum le recours aux pesticides, insecticides et fongicides chimiques mais préférer les traitements naturels). Les arbres remarquables repérés sur la carte de la végétation du rapport de présentation seront conservés. Leur coupe ne sera possible que dans le cas d'un état sanitaire le justifiant (diagnostic sanitaire établi par un arboriste conseil). Leur replantation sera obligatoire en choisissant des essences adaptées au contexte (taille et port de l'arbre à l'âge adulte).

Le sol restera naturel ou végétal. L'imperméabilisation du sol (béton, ciment, enrobe, ...) est interdite. Les cheminements éventuels à créer sont en gravillons ou sable stabilisé de provenance locale.

Aucune extension, annexe ou dépendance ne pourra y être édifiée. Seuls les abris de jardins dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage sont autorisés et ne doivent pas avoir une emprise au sol totale supérieure à 10 m<sup>2</sup>. Des modèles indicatifs de cabanons de jardin sont disponibles en annexes.

La forme générale des sols (pente, niveaux) doit être globalement maintenue ; les déblais et remblais sont interdits.

La création de piscines couvertes est interdite. La création de piscine non couvertes est autorisée sous réserve d'une surface suffisante permettant un accompagnement végétal. Les fonds de bassins seront de ton neutre (couleur beige ou gris). L'accompagnement minéral devra être discret par ses matériaux (bois ou pierre) et limité au minimum utile (3 mètres de largeur au sud)

## CHAPITRE 10 - MILIEUX OUVERTS AGRICOLES :

### 10.1. Pâtures et prés de fauche :

Dans le cas de projets particuliers portant sur les espaces naturels et agricoles, et conduisant à une transformation plus ou moins profonde de ces milieux (constructions, aménagements agricoles, équipement d'intérêt collectif, aménagement routier, sentiers touristiques, etc.), il sera indispensable de limiter le plus possible l'impact paysager et environnemental de la construction ou de l'aménagement.

Pour cela, le projet prévoira de maintenir en l'état toutes les structures végétales présentes, d'impacter le moins possible la topographie du lieu et de conserver les qualités paysagères du site (lignes de force, couleurs, ambiances). Le projet pourra être refusé en raison de sa forme, de son implantation ou son ampleur.

## CHAPITRE 11 - COURS INTERIEURES :

Sans objet

## CHAPITRE 12 - GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES :

Se reporter à l'article 4 du PLUi et à l'annexe C.

Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle, au plus près de l'endroit où elles tombent pour alimenter

les nappes d'eau souterraines entre autres, les cours d'eau étant peu nombreux sur Gy. Dans le cas particulier d'impossibilité technique, « elles seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur »

Il sera encouragé la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert (noues, jardins creux, bassins)

Les aménagements publics devront privilégier les revêtements végétaux.

### **CHAPITRE 13 - EQUIPEMENTS LIES AUX ECONOMIES D'ENERGIE :**

Se référer à l'annexe A.

### **CHAPITRE 14 - INSTALLATIONS LIEES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :**

Se référer à l'annexe A.

Quelles que soient les installations, elles ne devront pas être visibles du domaine public ou d'un point de vue remarquable.