



POUR VOTRE VILLE PLUS BELLE ET PLUS AUTHENTIQUE

La Mairie a la volonté de rendre la ville plus belle et authentique, afin d'encourager un art de vivre en Bouchardais et d'attirer nos amis visiteurs.

*« Le bien est à vous,
mais le beau est à tout le monde »*

J'habite à L'Île Bouchard, Quelle démarche pour mes projets immobiliers ?

- Vous avez un projet de construction, d'aménagement ou d'extension de votre habitat.
- Vous envisagez de restaurer, de réhabiliter ou de transformer un bâtiment ancien,
- Vous souhaitez changer vos menuiseries, votre portail ou clôture, refaire votre toit,
- Vous souhaitez aménager votre terrain ou votre jardin.

Vous vous interrogez sur la réglementation ou sur le choix des matériaux ?

- 1** Rencontrer le service urbanisme de la Mairie afin de présenter votre projet et recueillir tous les conseils nécessaires.

Les travaux sont généralement soumis soit à un permis de construire (PC), soit à une déclaration préalable de travaux (DP). **Vous pourrez alors en mairie retirer les documents nécessaires, connaître la marche à suivre et les délais.**

- 2** Consulter les documents d'urbanisme qui définissent les règles à appliquer en fonction de la zone. Le **PLUI** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) définit l'ensemble de cette réglementation.

Le **PPRI** (Plan de prévention contre les Risques d'Inondation) définit les règles de construction en fonction des risques d'inondation.

Vous pouvez consulter le PLUI et le PPRI sur le site web de la mairie. (Le PPRI se trouve dans les annexes du PLUI).

Quelles sont les particularités de L'Île Bouchard ?

Quatre monuments historiques

- L'ÉGLISE SAINT GILLES
- L'ÉGLISE SAINT MAURICE
- LE PRIEURÉ SAINT LÉONARD
- LES RUINES DU COUVENT DES CORDELIERS

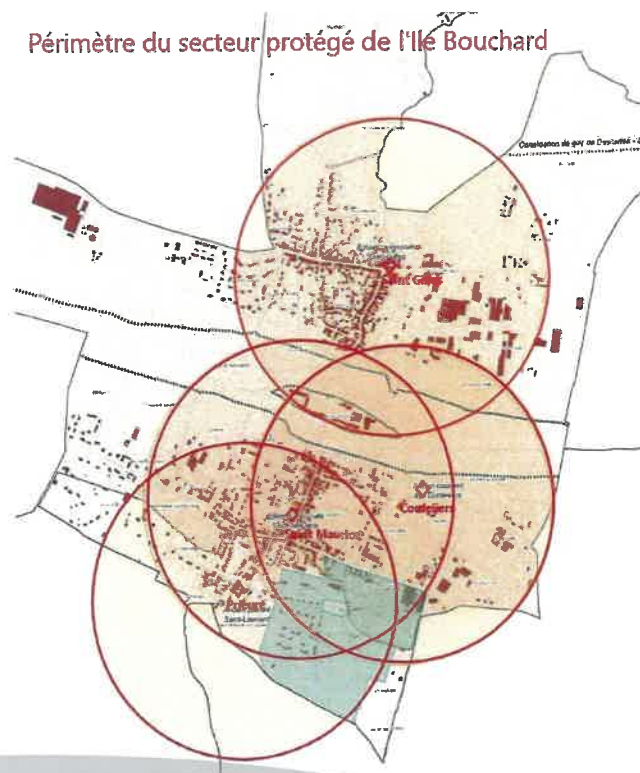
Beaucoup de maisons remarquables

Les rues sont constituées par un alignement de maisons typiques de Touraine sur les axes forts nord/sud et Est/Ouest donnant au cœur de bourg l'aspect d'une petite cité. Ces bâtis quelquefois du XVII^e siècle sont en pierre de taille ou en moellon et méritent d'être valorisés.

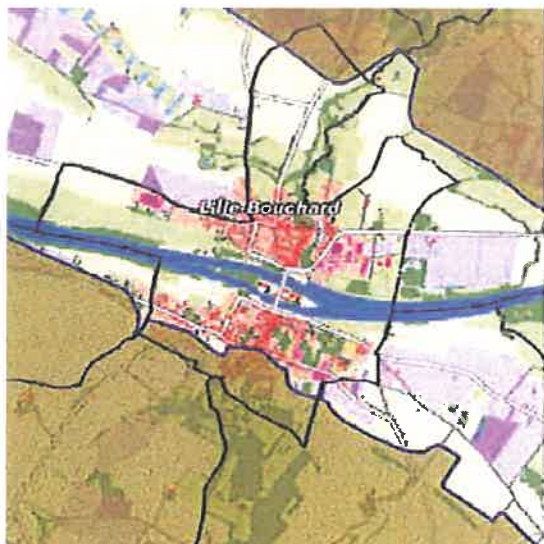
C'est ainsi que les alentours des monuments et les rues principales telles que les rues de la Liberté, Gambetta, Quatre vents, République, Carnot, Pasteur, Avenue des Presles, ou la place Bretonneau, doivent faire l'objet d'une attention particulière pour garder une harmonie d'ensemble.

En conséquence de cette richesse patrimoniale, la quasi-totalité de la ville est en « **espace protégé au titre des abords** ». Dans un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques, un contrôle des demandes de travaux est confié à l'architecte des bâtiments de France (ABF) qui exerce son expertise en lien avec la mairie et la CCTVV.

Périmètre du secteur protégé de L'Île Bouchard



Le risque d'inondation



En blanc la zone inondée lors de la crue de 1792

En période de crue, la Vienne peut monter jusqu'à 20 cm par heure.

La crue de juillet 1792 sert de référence pour déterminer le niveau des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) : La commune est dans ce cas presque totalement inondée : on peut voir dans l'église Saint Gilles la marque de la crue de 1792 à plus d'un mètre du sol.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI Val de Vienne) définit les règles de construction en fonction des risques d'inondation : Il s'applique aux Permis de Construire, déclarations préalables de travaux, stationnement de caravanes, campings, installations, travaux divers, et clôtures. Le PLUI lui est soumis.

En particulier, une transformation d'un commerce en local d'habitation n'est possible que si la totalité du logement est situé au-dessus du niveau des PHEC. C'est un problème pour les anciens commerces situés dans les zones à « aléas fort, (zone B3b du PPRI) » telles que rue de la Liberté, Gambetta, rue de la République jusqu'au niveau de l'Eglise Saint Maurice, L'île).

Quels sont les travaux concernés par une autorisation préalable (DP) si vous vous trouvez dans un rayon de 500 m d'un des monuments historiques ?

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords, sont soumis à une autorisation préalable. (Article L621-32 du Code du Patrimoine).

CONSTRUCTION LÉGÈRE (cabanon, abris, véranda, appentis, carport.)	DP de 5 à 20 m² PC au-delà de 20 m²
PISCINE ENTERRÉE	DP quel que soit la taille
MURS	DP quel que soit la hauteur
CLÔTURES (2m maximum) Sont interdites les utilisations : <ul style="list-style-type: none"> • De toile tissée ou déroulée • De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre • De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette) 	DP
TERRASSES (avec rehaussement)	DP quel que soit la taille
REEMPLACEMENT OU REPRISE IMPORTANTE DE TOITURE Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse • L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes • L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate • L'emploi du shingle sur les constructions de plus de 12 m² 	DP
RAVALEMENTS DE FAÇADE	DP
VOLETS, FENÊTRES ET FENÊTRES DE TOIT Création de lucarnes et chassis de toit Remplacement ou changement de coloris, En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être positionnés en saillie sur la façade	DP
PORTES (remplacement ou changement de coloris)	DP
CHANGEMENT DE DESTINATION SANS TRAVAUX PORTEURS OU FAÇADES	DP si surface inférieure à 20 m² PC si sup à 20 m²
CHANGEMENT DE DESTINATION AVEC TRAVAUX PORTEURS OU FAÇADES	PC
AMÉNAGEMENT DE COMBLES, AMÉNAGEMENT DE GARAGE EN PIÈCE	DP



Quels sont les rôles de chacun ?

LA MAIRIE

Le Maire a en charge la Police de l'urbanisme et doit s'assurer que toutes les constructions respectent scrupuleusement le PLUI et le PPRI.

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être déposées à la mairie qui reste le guichet unique du demandeur. Les dossiers d'urbanisme doivent être déposés en ligne à l'adresse suivante : <https://sve.sirap.fr/#/037119/connexion>

LA CCTVV

La Commune a confié l'instruction technique des dossiers d'urbanisme à la Communauté de Commune CCTVV. La CCTVV apporte aussi un conseil préalablement au dépôt des dossiers. La Mairie reste bien sûr responsable in fine.

LE CAUE

(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)

Le CAUE 37 est une association départementale dont la mission est de promouvoir la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Les architectes et les paysagistes du CAUE 37 aident gratuitement les particuliers porteurs d'un projet.

Le CAUE est en relation avec les services d'urbanisme et les ABF, vous assurant de présenter un projet conforme aux attentes des services instructeurs.

L'ABF (Architecte des Bâtiments de France)

L'Architecte des Bâtiments de France conseille et promeut une architecture et une urbanisation de qualité en tenant compte du contexte, dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement.

L'ABF est à la disposition, gratuitement, de tout citoyen ressentant le besoin de conseils préalables à de futurs aménagements.

La Mairie qui instruit une demande d'autorisation d'urbanisme recueille l'avis des ABF (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable de travaux, demande d'enseignes). Dans le cas d'un dossier en espace protégé au titre des abords, la Mairie suivra son avis. (cas général de l'Ile-Bouchard).

Quelques conseils pour toute maison ancienne de Touraine dans le secteur protégé

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES (conseils)

(ATTENTION LÉGISLATION TRÈS ÉVOLUTIVE)

- Positionnés au sol, non visibles de l'espace public.
- Installés sur une toiture annexe non visible depuis l'espace public en respectant le dessin du toit.
- Conçus comme élément architectural distinct (pergola, brise-soleil, pan de toiture entier d'une véranda).
- Dans le cas d'un bâtiment récent, les panneaux pourront exceptionnellement être installés en bas de toiture sur l'ensemble de la longueur de la couverture

TOITURES DES MAISONS, les ardoises sont naturelles, les crochets seront teintés, les gouttières et descentes en zinc, et le faitage sera en tuiles demi-ronde en « crête de coq ». Les faitages à emboîtement sont proscrits. Le fait d'utiliser à la fois de la tuile et de l'ardoise sur une même toiture, correspond à un mode de réparation.

MENUISERIES, sont proscrits : le PVC pour les portes, volets ou portails, ainsi que les portes « modernes » et les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur. Les menuiseries seront en bois.

Les couleurs sont à choisir dans les teintes proposées par le PLUI : Le nuancier (*en annexe 1*) est aussi à consulter sur le site internet sdap-37.culture.gouv.fr « conseils en architecture ». Ce nuancier s'applique aux menuiseries, bardages, clôtures et portails.

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

De manière générale, l'usage du noir, du blanc (*y compris blanc cassé*) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (*qui sont assez clairs en Touraine*), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.

Dans le cas d'une maison bourgeoise, la ou les portes d'entrée seront peintes dans un ton plus foncé que les fenêtres et volets (*dans une même teinte*).

Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (*fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange*) seront peintes dans une teinte relativement soutenue (*exemple : rouge sang-de-boeuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune, ocre rouge*).

Dans le cas de devantures de magasin, s'agissant de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

Quels sont les délais ?

Pour une DP dans le secteur protégé, le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois. Son accord peut être assorti de prescriptions. Dans les faits, le retour est assez rapide et le délai total est très souvent inférieur à un mois.

Quels sont les risques à ne pas suivre les démarches préalables ?

Très concrètement, le Maire ayant connaissance d'une infraction au code de l'urbanisme, doit dresser procès-verbal et le transmettre au Procureur de la République. Le cas échéant, le Maire doit prendre également toute mesure d'interruption des travaux.

La loi « *Engagement et proximité* » du 27 décembre 2019 est venue renforcer les pouvoirs du Maire : Suite à un procès-verbal constatant une infraction, le Maire peut immédiatement mettre en demeure la personne responsable, soit de réaliser les travaux de mise en conformité requis, soit de déposer une demande d'autorisation pour régulariser la situation. Une astreinte administrative journalière allant jusqu'à 500 euros peut accompagner cette mise en demeure (*plafonnée à 25 000 euros*).



Lors de la vente du bien, le Notaire constatant une anomalie dans la description du bien à vendre (fenêtre ou « Velux » supplémentaire, terrasse, piscine non déclarée, abri de jardin, véranda, changement de destination, création de logement sous comble, etc.) se retournera vers la Mairie pour faire le point sur la conformité des travaux et pourra alors bloquer l'achat ou la vente du bien pour éviter au futur acheteur de se retrouver dans l'illégalité.

Enfin, la qualité des travaux effectués a une répercussion directe sur la valeur de votre bien, notamment pour la revente : une dépense en matériaux de qualité, avec une réelle mise en valeur du bâti, est un investissement.

Des aides sont prévues par la CCTVV pour aider à investir dans des matériaux de meilleure qualité

Le Point Info Habitat de la CCTVV est un service gratuit d'information et d'orientation sur toutes les questions relatives à l'habitat pour tous les habitants de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne.

- Vos besoins ou envies de travaux, interrogation sur l'état global de votre logement. Des conseils techniques (architecture, performance énergétique, urbanisme, financements mobilisables).
 - L'adaptation de votre logement aux difficultés de mobilité.
 - Des aides techniques et financières mobilisables pour vos travaux de rénovation énergétique
- la CCTVV s'est dotée des compétences de Soliha et s'est rapprochée de différents partenaires en vue de répondre à vos besoins et vous accompagner dans les démarches pour vos travaux : Renseignez-vous auprès du conseiller du Point Info Habitat au 07.55.59.31.65 ou par mail à pointinfohabitat@cc-tvv.fr

C'est un service gratuit disponible

LES NUMÉROS DE TÉLÉPHONE

■ LA MAIRIE

Ouverture du lundi au vendredi inclus de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
Fermé le jeudi après-midi

02 47 58 50 15

accueil@mairie-ilebouchard.fr

■ LE MAIRE

Madame Nathalie VIGNEAU

02 47 58 50 15

accueil@mairie-ilebouchard.fr

■ SERVICE URBANISME

Madame Christèle BODIN

02 47 58 50 15

urbanisme@mairie-ilebouchard.fr

■ L'ADJOINT À L'URBANISME

M. François de LAFORCADE

02 47 58 50 15

adjoint1@mairie-ilebouchard.fr

■ INSTRUCTION DES DEMANDES CCTVV

Madame Delphine PATRIN

02 47 97 63 56

ads@cc-tvv.fr

■ AMÉNAGEMENT URBANISME CCTVV

Madame Mylène CHAUVEAU

02 47 97 04 45

amenagement.urbanisme@cc-tvv.fr

■ CONTACT SERVICE HABITAT CCTVV

Madame Cynthia Dieu-Courrèges

02 47 97 22 85

habitat@cc-tvv.fr

■ POINT INFO HABITAT CCTVV

« Mieux chez moi dans un logement adapté et accessible »

07 55 59 31 65

pointinfohabitat@cc-tvv.fr

■ L'ARCHITECTE CONSEIL DU CAUE

M. Rémi BASSEZ

Permanence au « Cube » de Panzoult le 3^e mardi de chaque mois de 9h30 à 12h30 sur rendez-vous.

02 47 97 63 56

■ (ABF) UDAP INDRE ET LOIRE

Instruction des dossiers

Madame Sandrine LEFORT

02 47 31 03 03

sandrine.lefort@culture.gouv.fr

■ (ABF) UDAP INDRE ET LOIRE

Madame Camille DE MOUZON

02 47 31 03 03

udap.indre-et-loire@culture.gouv.fr

NUANCIER PLUI

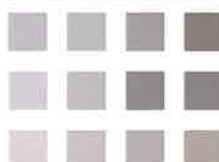
LES ROUGES



LES VERTS



LES GRIS CLAIRS



LES GRIS BLEUS



LES OCRES



LES GRIS VERTS



OCRES JAUNES

