

ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UP est constituée d'entités bâties marquant la commune par leurs **typologies** et leurs spécificités. Trois organisations se distinguent qui correspondent à trois secteurs. L'objectif général de la zone UP est de préserver son **caractère** patrimonial tout en permettant une évolution modérée et **respectueuse** de l'habitat ou des équipements.

Un **secteur UPa** "d'intérêt patrimonial des propriétés remarquables". Il est constitué de grandes propriétés bâties (exemple des maisons de maître avec ou sans dépendances) établies dans un parc boisé (exemple du Grand Pressoir, le Pavillon, etc.) et de plus petites entités remarquables par la qualité du bâti et des espaces **paysagers** qui les accompagnent. La très faible densité y est destinée à être maintenue et le bâti patrimonial **préservé**.

Un **secteur UPb** "secteur urbanisé d'intérêt patrimonial des hameaux". Il couvre de petits pôles d'habitat traditionnel répartis essentiellement dans la moitié nord du plateau. Ces hameaux présentent une structure urbaine spécifique, **organisée en habitat groupé dense**.

Un **secteur UPe** "patrimonial d'équipement d'intérêt collectif". Il correspond à l'extrémité sud du vallon de la Camusière, et au site de Cangé (château, parc et annexes), où se **développent** des équipements et activités de loisirs et culturelles. L'objectif est à la fois de **préserver** les caractères boisés et/ou patrimoniaux de ces sites et d'y **développer** des équipements ou des activités tertiaires spécifiques ou culturelles et d'**enseignement**.

La zone UP est couverte par les périmètres de **protection** des monuments historiques et comprend un site inscrit.

La zone UP **est** en partie **couverte** par le PPRi (UPa dans la vallée).

La zone UP **est** en partie **exposée** au risque de mouvement de terrain.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol **autorisée**.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le **stationnement** de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation **précaire** ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, **vieux** chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du **sol** incompatibles avec le caractère de la zone.
- **Les ouvrages**, remblaiement ou **endiguements** nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la **protection** des lieux **fortement** urbanisés ou qui ne **seraient** pas indispensables à la réalisation de **travaux** d'infrastructure publique.
- Les opérations susceptibles de **porter** atteinte à la sécurité des personnes et des biens **notamment** au regard de **leur** situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Toutes les occupations ou utilisations du **sol** interdites par le PPRI.
- Le comblement **des mares**, **des zones humides** et **des fossés** (sauf pour des raisons **techniques** dûment **justifiées**), en **particulier** ceux **identifiés** au **titre** de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La démolition des éléments bâtis **identifiés** au plan de zonage au **titre** du L151-19 du **code de** l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée **exceptionnellement** lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de **remplacement** éventuel doit s'intégrer dans le **paysage** urbain. **Toutefois** la démolition des annexes et des **extensions** récentes peut être **autorisée** lorsque leur **état** de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le **justifie**.

En plus des dispositions précédentes, sont interdits dans le secteur UPa :

- Les constructions nouvelles à usage d'**habitation**,
- La destruction des murs en pierre et des bâtiments formant clôture, excepté **nécessité liée** à la gestion du risque inondation et péril,
- La destruction des portails et leurs piliers.

UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DU L-151 19 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE

- Les extensions de ces bâtiments sont autorisées à l'arrière (non visible de la rue...)
- En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions de l'article 11.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPa

Compte tenu du caractère patrimonial du site, seuls sont autorisés :

- les travaux, sur les constructions existantes y compris les extensions, dans le respect de leur typologie architecturale sans exclure les adaptations contemporaines ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre (sous réserve des dispositions du PPRI);
- le changement de destination lié à l'hébergement touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte) ;
- les annexes des constructions existantes ;
- les piscines enterrées et leurs annexes.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPb

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPe :

Les occupations ou utilisation des sols sont admises à condition d'être liées à une activité de bureaux, d'enseignement, ou l'implantation d'équipements culturels, sociaux ou de loisirs.

Les constructions d'habitations sont autorisées si elles sont affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire aux services ou établissements autorisés.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UP-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage **aménagé** en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est **effective** que si la voie permet l'accès à la construction dans des **conditions** normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des **services publics**.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou **privée**, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils **supportent** et des **opérations** qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la **circulation** publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la **sécurité**. En **particulier lorsque** le terrain est desservi par plusieurs voies, les **constructions** peuvent être **autorisées sous réserve** que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Au niveau du **raccordement** à la voie principale ouverte à la circulation générale, un **dispositif particulier** pourra être demandé pour des raisons de sécurité (pan coupé par exemple).

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des **cycles** et **des personnes** à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'**importance** des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles **desservent**,
- être **aménagées** afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des **services publics** (**lutte** contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en **impasses**.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminement piétons peut être exigée, notamment pour **desservir** les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le **maillage** d'agglomération d'itinéraires cyclables et piétonniers.

UP-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Sous-sols : Pour prévenir les risques d'inondation des sous-sols, notamment en cas de fortes pluies, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UP-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UP-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

1. DANS LE SECTEUR UPa :

L'implantation des extensions et annexes doit respecter le caractère du bâti existant.

Les extensions des immeubles protégés identifiés au plan de zonage ne doivent pas être visibles de la rue.

2. DANS LE SECTEUR UPb :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 6 m de l'alignement, elles doivent respecter l'implantation du bâti traditionnel pour s'y intégrer harmonieusement (en grappe, autour d'une cour, ...)

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire du bâti existant, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée au-delà de cette limite.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en dehors de cette bande d'implantation pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3. DANS LE SECTEUR UPe :

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter le caractère du bâti existant.

4. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

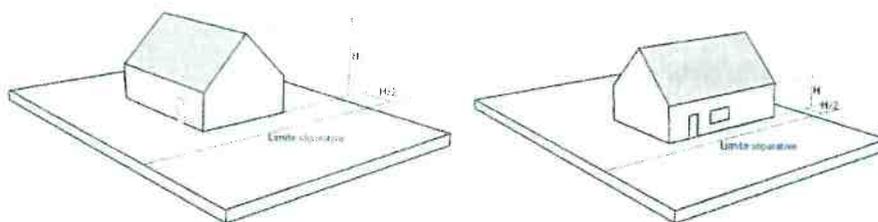
UP-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. DANS LE SECTEUR UPa :

L'extension des constructions principales existantes peut être autorisée jusqu'en limite séparative.

En cas de recul, les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Schéma UP-7



2. DANS LE SECTEUR UPb :

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma UP7).

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives si elles participent à la configuration bâtie dans l'esprit du hameau et sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne aux riverains.

Les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions qui précèdent peuvent être autorisées dans le prolongement et dans la limite du gabarit de la construction existante. Cette disposition ne doit pas aboutir à créer une emprise au sol bâtie supérieure à la construction principale existante.

3. DANS LE SECTEUR UPe :

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma UP7).

4. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée en limites séparatives ou à une distance minimum de 1 mètre.

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

UP-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'est la **projection verticale** du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. DANS SECTEUR UPa :

Les extensions ne devront pas conduire à ce que l'emprise au sol totale du bâti (hors annexe et piscine) soit supérieure à 10 % de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m².

L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m².

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans la zone inondable, cette emprise au sol maximum est conditionnée aux dispositions du PPRI

2. DANS LE SECTEUR UPb :

L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m².

3. DANS LE SECTEUR UPe :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

UP-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. DANS LES SECTEURS UPa ET UPe

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder celles des bâtiments existants sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

2. DANS LE SECTEUR UPb :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder celles existantes aux abords du projet.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Annexes :

La hauteur des annexes de plus de 15 m² ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

La hauteur des annexes de moins de 15 m² ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

UP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions neuves, extensions ou restaurations devront se faire dans le respect du caractère de la zone pour garder ou retrouver les dispositions anciennes de parcs ou de hameaux: implantation, volumétrie, aspect...

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage (le PVC présente peu de qualité).

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, sachant que:

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- excepté en UPb, un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle (schéma UP-11-1).

Schéma UP-11-1



Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

2. FAÇADES

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles - exemple des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant).

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent les performances énergétiques ou la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions suivantes :

- conservation du volume initial pour sa partie visible de la rue ou reprise du volume des constructions anciennes avoisinantes.
- traitement des façades s'intégrant convenablement dans celles qui les encadrent.

Les travaux entrepris en façades ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige.

La nature de l'enduit doit être adaptée au style de l'immeuble sur lequel il s'applique : la granulométrie sera plus ou moins fine selon le caractère de l'immeuble et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

L'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage, la peinture des maçonneries de pierre ou de brique et les enduits au mortier de ciment sont interdits.

3. SOUS – SOLS

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Les constructions comportant un sous-sol accessible de l'extérieur doivent être particulièrement étudiées pour prévoir le bon développement de la rampe d'accès, le dégagement sécurisé devant la voie publique (emplacement plat non clos ou portail automatique) et le traitement des côtés de la rampe (mur de soutènement, rocaille, etc.)

Soubassements

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de **0,60 m** de tout point du sol naturel avant travaux ; des adaptations pourront être envisagées en fonction de la configuration du terrain et de la conception de la construction ou pour s'adapter aux contraintes du PPRi.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

4. ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux)

Les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les annexes de moins de 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.

5. TOITURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture.

Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

Dans le cas de toiture à pans :

- la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans,
- la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20 ° minimum pour les annexes. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante et pour des extensions de bâtiments existants.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

6. OUVERTURES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées

Les lucarnes seront restaurées ou construites selon le style des lucarnes anciennes existantes.

L'adjonction de dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites. Ils s'aligneront avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

7. PYLÔNES

Leur implantation devra justifier du souci d'en limiter l'impact sur l'environnement.

8. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne seront autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les postes de transformation et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations, ...).

9. CLÔTURES

Les matériaux ne présentant **pas** un aspect fini et/ou destinés à être recouverts sont proscrits (exemple des poteaux béton, murs pleins en élément de béton préfabriqué, ...).

En bordure d'espace public :

Elles sont composées en hauteur et en volume **en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.**

Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de **forme** et d'aspect traditionnels,
- soit d'un muret de 0,80 m **maximum** surmonté d'un dispositif à clair voie doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur **supérieure** peut être autorisée (maximum 2 m) **sous réserve d'une justification technique, architecturale et environnementale.**

Les clôtures **traditionnelles** existantes doivent être au maximum préservées. Ainsi la démolition d'un mur **traditionnel** est interdite sauf pour la création d'un accès, ou pour construire un bâtiment à l'alignement, ou par nécessité liée à la **gestion** du risque inondation, ou encore en cas de péril.

Tous les **coffrets** techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de **même** hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Dispositions particulières pour les ensembles bâtis protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

Les clôtures existantes sur **rue** et de bonne facture doivent être **maintenues** et le cas échéant complétées en conservant les **caractéristiques dominantes** (hauteur, matériaux...).

La démolition d'un **mur traditionnel** est interdite sauf pour la création d'un accès.

De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et **restaurés**.

UP-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, ou de la création de logement(s) supplémentaire(s) dans construction existante de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les normes suivantes habituellement admises pourront servir de base à l'appréciation des projets (données à titre indicatif) :

Habitat collectif :

- 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3,
- 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4,
- 2 parkings ou garages par logement pour les autres.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UP-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les **constructions** générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les **aménagements** de voirie ou d'accès.

Pleine terre : un espace est **considéré** comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune **construction**, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en **revanche** être traversé par des réseaux **techniques** aériens ou **souterrains**.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à **compromettre** la **conservation**, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé **classé**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences **majoritairement** locales **est** privilégié et une diversification est encouragée. Les **essences** présentant un **fort** pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Espaces boisés non classés et plantations existantes

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être **conservés** dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages **peuvent** être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères.

Dans la mesure du **possible**, le maintien des, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers

Quelle que soit leur grandeur ou leur **situation**, ces éléments sont constitutifs du paysage **et** participent à la biodiversité. Leur maintien, leur entretien et éventuellement leur réhabilitation devront être **recherchés**. En particulier pour les parcs et **jardins** attenants aux constructions anciennes.

En UPa, les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passages pour la circulation sont autorisés. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments **identifiés** (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être **accompagnées** de mesures **compensatoires** restitutives.

UP-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR