II.2 Le secteur Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Ub** correspond aux faubourgs de Montval-sur-Loir (anciennement Château-du-Loir) et de La Chartre-sur-le-Loir, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant au centre-ville.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ub

La création du secteur Ub poursuit l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines des faubourgs marqueurs de l'identité du territoire.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Du fait de l'évolution de l'urbanisation, les faubourgs ont aujourd'hui de multiples fonctions : résidentielle mais aussi parfois économiques (petits commerces notamment). L'objectif est de permettre la mixité fonctionnelle sur ces axes structurants.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé.

	Ub
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
** L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*	
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
** Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :* *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines…).* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).* *- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les locaux accessoires des destinations et activités autorisées sont de fait autorisés (définition à l'Annexe VI.1) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 20% de l'emprise au sol de la construction principale auxquels ils apportent une fonction accessoire.

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

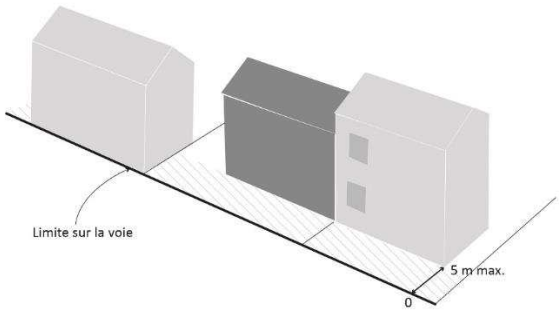
L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et plus spécifiquement dans des quartiers historiques comme les faubourgs. Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les ils constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent être préservés tant en matière de formes urbaines qu'architecturales.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

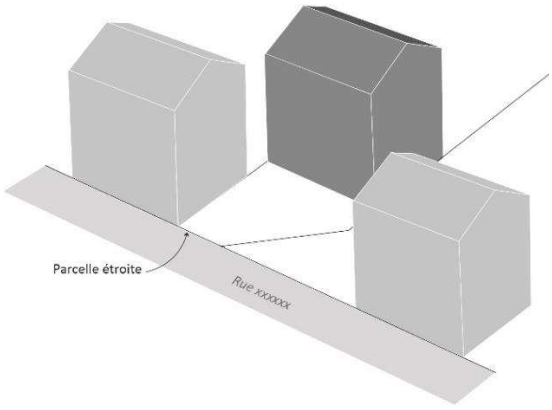
Lorsque des constructions sont implantées à l'alignement sur les deux parcelles contiguës, la nouvelle construction s'implante à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publques, existantes ou à créer.

Dans tous les autres cas, à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres.

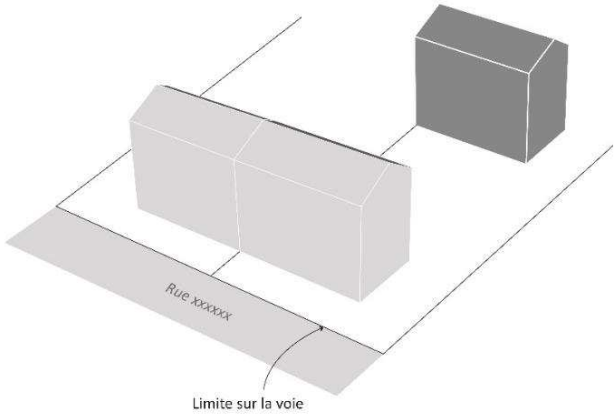


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec retrait diffèrent dans les cas suivants :

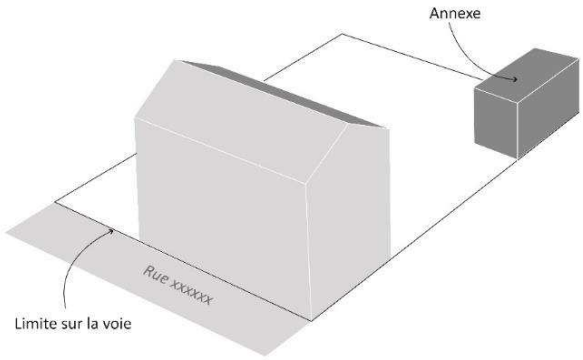
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible…),



> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,



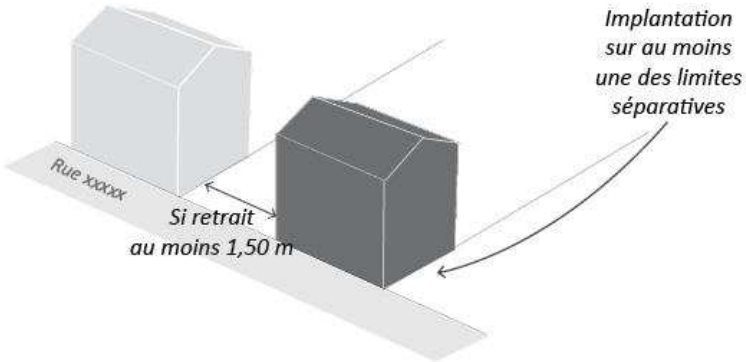
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur est justifiée par rapport au profil de la rue.

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un demi-niveau (1,5 mètres) la hauteur de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant (sauf en cas de surélévation).

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- permettre une co-construction du projet,

- préserver le patrimoine bâti caractérisant les faubourgs,

- permettre l'évolution de l'existant en veillant à la bonne intégration des nouveaux aménagements/constructions,

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site (paysagère et architecturale) pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet…) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

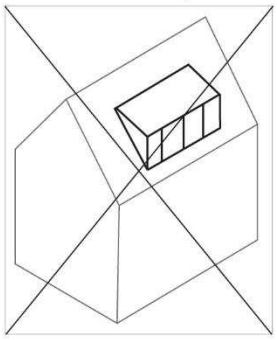
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les matériaux à privilégier sont par exemple l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule nuancé, la tuile, le zinc et le verre.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Lucarne rampante



Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),

- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité…), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas inclue dans le calcul).

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,

- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,

- compenser un relief marqué.

- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

<u>En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques</u>, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre

- Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

<u>En limite séparative avec une autre propriété bâtie :</u>

Dans le cas d'une construction implantée sur au moins une limite séparative et en retrait par rapport à la voie, la hauteur des clôtures correspondant à la distance entre la voie et la façade doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,

- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre.

- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre.

- les panneaux bois,

- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,

- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,

- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage d'une hauteur inférieure à 1,50 m.

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Dans les faubourgs, la priorité doit être donnée aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le pétitionnaire peut déroger à cette règle si la possibilité de se stationner à proximité de l'opération sur un espace dédié au stationnement est justifiée et sous réserve de l'accord du propriétaire de cet espace.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

> être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'il est à l'extérieur, être clos, couvert et sur la même unité foncière que le bâtiment,

> comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),

> être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,

> être de petite taille et éclairés,

> être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.