II.4 LE SECTEUR UP

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

Le **secteur Up** correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Up

Les principaux objectifs poursuivis sont de préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment et leur permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes dans un contexte de densification des espaces urbanisés.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif d'encadrer les occupations et utilisations du sol pour l'habitat mais aussi pour les activités participant à l'attractivité touristique du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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.

	Up
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 : fondation).* *- 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

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif de cet article est de respecter les implantations originelles des constructions.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale 1,50 mètre.

Cette marge latérale peut être réduite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale existante.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'intercommunalité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien,

- permettre des évolutions des ensembles bâtis existants dans le respect des caractéristiques architecturales de l'existant.

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 pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Pour les nouvelles constructions :

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.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

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 ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les interventions sur l'existant :

En cas d'intervention sur le bâti existant, les travaux doivent assurer la sauvegarde et la mise en valeur des volumes et des détails d'architecture existants.

Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

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.

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

Le rythme des ouvertures en façade est justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants sont interdits.

La modification des baies (création / modification / suppression) sur l'existant est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition (symétrie / asymétrie notamment, rapports vides/pleins de la façade et/ou de la toiture, etc.). Les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportion, aspect extérieur…).

TOITURES

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou de tuiles).

Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont interdits. Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture et être d'une largeur maximum de 80 cm.

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, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à 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 intégrant les coffrets, compteurs, boites 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 pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction utilisant des matériaux appareillés à l'identique. 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.

Les clôtures des unités foncières sont d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Les nouvelles clôtures doivent respecter le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes lorsque ces dernières existent.

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

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

- les murs pleins en pierre de pays,

- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,

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

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

- les murs pleins en pierre de pays,

- 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.

_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

L'intercommunalité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo). Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,

- la mutualisation des stationnements,

- le développement des dispositifs pour les vélos.

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.

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.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

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.