



## III.1 LE SECTEUR AUH

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

*De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.*

La zone **AUH** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUH*

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous,
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

**\_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le PLUi encourage la mixité fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

## 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.

	AUH
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
Commerce de gros	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôts	<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	<b>X</b>
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	<b>X</b>
Les affouillements et exhaussements de sol	<b>V*</b>
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</li> <li>- ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	
Les carrières	<b>X</b>
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>X</b>

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### 2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées.

Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

### 2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Non réglementé.

### 2.4 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 des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

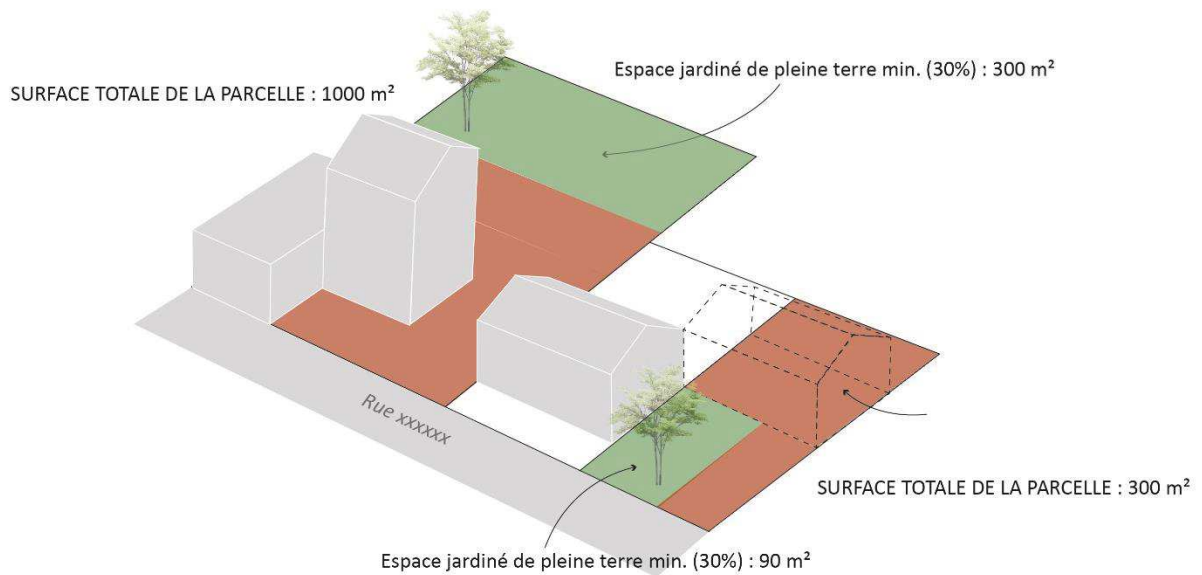
Des règles de hauteur différentes s'appliquent en accord avec les dispositions inscrites dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP), précisant la densité attendue des sous-secteurs.

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

### 2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

---

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



## 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 l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

### 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.

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 locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques 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.

## 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 est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins.

## TOITURES

---

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

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

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

## 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 intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse 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.

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

- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre. Dans le cas d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, son prolongement sera autorisé et ne devra pas excéder la hauteur existante,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

**En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

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.

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 2 mètres. 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 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**).

Toute parcelle accueillant une nouvelle habitation doit, dès la fin du chantier de construction, être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit et d'une haie « buissonnante » ou « brise-vent » sur au moins la moitié du pourtour du terrain.

## **ARTICLE 5 : STATIONNEMENT**

### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité 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

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Il est demandé 2 places minimum par logement.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette. En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

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

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