

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat. Elle correspond à des terrains non bâtis en continuité du bourg.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone 1AUh est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- d'être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
 - que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,
- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et la réalisation d'annexes,
 - les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
 - les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
 - Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU**.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle sorte qu'elles forment un ensemble cohérent et ordonné. Les constructions principales doivent participer à former des alignements bâtis le long des voies et espaces publics.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres pour les façades ouvertes et 1 mètre pour les façades aveugles.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
 - Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
 - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- 1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
 - La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
 - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
 - Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

b- Autres constructions et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :Façades :

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

c- ClôturesDispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie pleine des clôtures doit être limitée à 1,40 m, à l'exception des piliers de portails et des portails.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger »:

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
 - Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
- Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.
- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

- Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
- Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...) :
 - Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type parc/jardins :
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
- d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type bois :
 - *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
 - *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- 2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs
- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
 - Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
 - Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
 - Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
 - Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
 - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
 - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » du PLU, le cas échéant.
 - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement + 1 place visiteur par tranche de 3 logements

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

2) Caractéristiques des voies :

- La voie à créer prévue aux « **orientations d'aménagement et de programmation** » entre la rue des Polyentas et le chemin de l'Étre devra présenter une largeur minimum de 5 m.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.