

ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN

UA

Caractère de la zone :

La zone UA recouvre l'hyper-centre historique de la commune de Saint-Mars-d'Outillé qui s'étend le long de la rue Nationale, reliant la Mairie à la place de l'église, puis s'étire le long des voies principales perpendiculaires que sont la rue Gambetta et la rue Victor-Hugo.

Ce secteur est particulièrement marqué par la qualité et la sensibilité du patrimoine bâti ancien, qui s'organise de manière dense et structurée. Un nombre important de demeures de caractère ont ainsi été identifiées au PLU en tant qu'élément de patrimoine identitaire.

L'organisation du tissu urbain laisse apparaître les caractéristiques urbaines de la plupart des centre-bourg et centre-ville historique : une densité plus forte du bâti, la présence d'alignements sur la voie, un dimensionnement des parcelles étroit et en longueur, une implantation des bâtiments en limite séparative etc.

La qualité urbaine et architecturale du centre-bourg communal nécessite des mesures de préservation du patrimoine adaptées.

La zone UA présente une mixité de fonctions urbaines et centralise notamment les activités de commerce de proximité. La zone est ainsi destinée à accueillir tous types de constructions (logements, commerces, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.



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

Article 1 -UA- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

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

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.



Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3 -UA- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielles »**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, 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 au sein des fiches du document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

B1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

Article 1 -UA- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

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 R+2+comble (ou R+2+attique) soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,



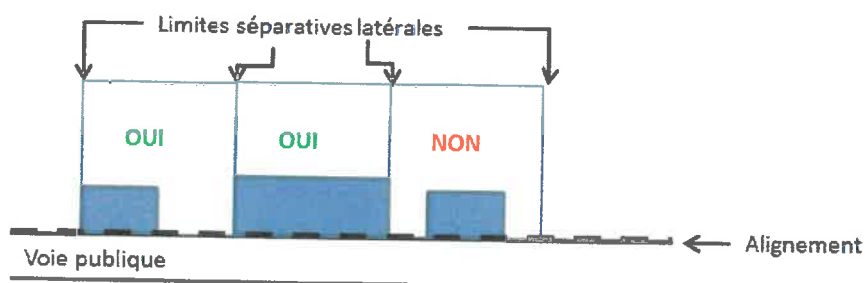
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices 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

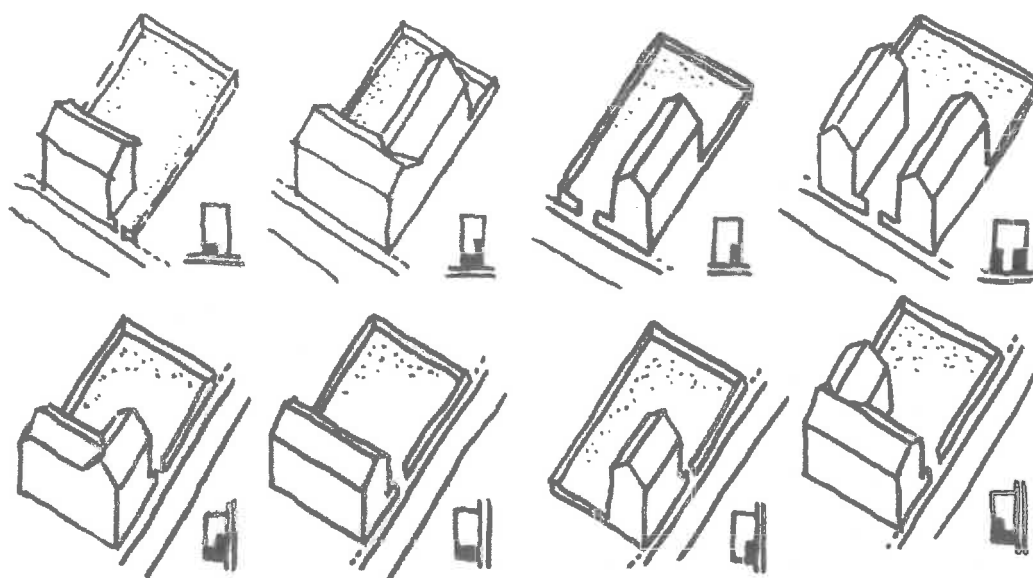
Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, le mode d'implantation des constructions doit préserver les alignements bâtis sur rue. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales (cf.schéma).



Ci-dessus un exemple d'implantation possible ou non dans le centre-bourg

Une implantation en recul de la voie, d'un maximum de 6m, peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue :

- par le maintien d'éléments existants tels que des bâtiments annexes ou clôtures maçonnées traditionnelles (en pierre par exemple) pouvant être employés conjointement,
- par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer la continuité bâtie,



Ci-dessus des exemples d'implantations possibles dans le centre-bourg

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type aribus, transformateurs électriques,...
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)
- les constructions nouvelles à condition d'être implantées à l'arrière d'une habitation d'ores et déjà existante et de grouper voire de mutualiser les accès sur la rue principale.

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple).

Article 2 -UA- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

P12 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les extensions et surélévations sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale sur rue :
 - Les vérandas, en façade sur la voie principale desservant le terrain et visibles depuis l'espace public, sont interdites.
 - Les extensions en toitures terrasses visibles depuis la voie principale desservant le terrain sont interdites.
- Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine du centre-bourg et les alignements dominants.

P13 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décor traditionnels, visibles depuis l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, encadrements, modénatures, ornements (bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronneries..
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille et des façades d'avant 1950 donnant sur le domaine public est autorisée à condition de préserver et de mettre en valeur les détails architecturaux, décors et modénatures de la façade existante. On privilégiera une isolation par l'intérieur quand cela est possible afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.
- Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale desservant la parcelle, doivent être intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite.

P14 – OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Choix des teintes pour la réhabilitation :
- Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair pour les façades, teintes de l'ardoise et de la tuile pour les couvertures),
- Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).
- Choix des matériaux pour la réhabilitation :
- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : sable pour les enduits de façades, grès roussard pour les pierres apparentes, le calcaire, le tuffeau et la brique (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements), ardoises et tuiles pour les toitures.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

Façades et ouvertures des constructions neuves

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair pour les façades, teintes de l'ardoise et de la tuile pour les couvertures).

Toitures des constructions neuves

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises (taille maximale : 45cm sur 30 cm) ou en tuiles de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²)
- La toiture des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la taule ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.
- Les constructions neuves en toitures terrasse visibles depuis la voie principale desservant la parcelle sont interdites.
- Les ouvertures de type velux, visibles depuis le domaine public doivent être intégrés à la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement. *L'OAP D2 apporte les éléments nécessaires à une bonne intégration de ces éléments.*

Dispositions particulières à la réhabilitation du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B1 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

Façades et ouvertures du bâti ancien :

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.
- Les réhabilitations ne devront pas dénaturer la qualité de la façade.



Toiture du bâti ancien :

- Les couvertures doivent être réalisées en ardoises (taille maximale : 45cm sur 30 cm) ou en tuiles d'aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²)
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges.

Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.**

P8 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
- Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Leur hauteur totale est limitée à 1m50 et elles devront présenter un caractère ajouré.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés,..) sont interdites.
- Pour les parcelles dont le jardin principal d'agrément donne directement sur une voie ou un espace public, une clôture plus haute (max.: 1m80) et plus opaque peut être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de rupture forte avec les clôtures voisines.

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres



Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement



2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **D – S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement ;
 - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
 - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
 - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
 - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
-
- 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 favorables 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.
 - La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.



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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques *C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN*

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

1) Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées

- 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.
- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 30% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.

- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnés à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.



