

Titre II- Les zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE UA

GENERALITES:

Caractère de la zone:

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois, de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et administratifs et des activités.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église (classée Monument Historique)

A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Sarthe s'appliquera sur le secteur inondable.

Objectif recherché:

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage de prendre les dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux. (Ex : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseau techniques au dessus de la côte des plus hautes eaux connues et/ou dispositif de coupure, etc....)

SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits:

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, son voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.

Les campings et aires de stationnement de caravanes et mobilhomes

Les bâtiments d'exploitation agricole

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières:

Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser une superficie de 300 m² d'emprise au sol.

Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions suivantes:

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie, droguerie...).
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances

Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les démolitions. Elles sont soumises à permis de démolir.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre, en respectant le plan d'alignement ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée sous réserve que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Les clôtures implantées en limite du domaine public, à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puit privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

Entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite de toute autre emprise publique ou d'usage public.

Dans le cas d'un retrait entre 3 mètres et 5 mètres, la continuité du bâti sera créée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 0.60 m. et 1.80m.

- soit en alignement de l'une ou l'autre construction existante de part et d'autre pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles définies ci-avant seront autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, non commerciales (ne présentant pas de surface de vente) doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, sauf contrainte technique exigeant un retrait inférieur.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

La marge de recul peut être ramenée à deux mètres pour les constructions de faible importance telles que garage, appentis, remise, serre... dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Dans le cas d'immeubles voisins construits sur une limite séparative (ou avec un retrait moindre), l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement de ceux ci, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, non commerciales (ne présentant pas de surface de vente) doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage pris dans l'axe de la façade.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage

La hauteur des constructions nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

Afin d'assurer une continuité de bâti, les constructions nouvelles ou les reconstructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniches et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales. Une différence de plus ou moins 0.50m. est tolérée pour les hauteurs de corniche et de plus ou moins 1.00m. pour les hauteurs de faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 - Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

A l'intérieur d'un périmètre de protection d'un Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

11.2 - Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes: les matériaux et enduits traditionnels sont la règle.

Ils doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau ou d'une teinte référencée dans le nuancier du Maine-et-Loire.

Le blanc pur est interdit.

Les pignons et les façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogènes aussi bien pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Pour toutes constructions à usage d'activité artisanale : les matériaux métalliques et bois sont autorisés. Les matériaux métalliques doivent cependant être traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Elle doit être conforme au nuancier du Maine et Loire.

Pour les abris de jardin: le matériau bois est autorisé.

11.3 - Les toitures et couvertures

Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

En cas de non respect de ces prescriptions, une justification architecturale est nécessaire.

Selon la dominante locale, les matériaux traditionnels suivants doivent être utilisés en couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes :

- l'ardoise naturelle rectangulaire.
- l'ardoise artificielle de mêmes dimension et couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties contre le vieillissement (teintées dans la masse)

Règle alternative aux règles édictées ci-dessus:

Dans le cas d'extension d'une toiture : les matériaux pré-existants peuvent être conservés.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles à usage d'habitation, devront présenter une pente minimale de 40°.

Pour toute construction à usage d'activité artisanale : les matériaux métalliques et bois sont autorisés. Les matériaux métalliques doivent cependant être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées seront alors préférées aux teintes claires.

Pour les abris de jardin: sont autorisés les matériaux bois et tôle prélaquée de couleur foncée en harmonie avec les matériaux de couvertures du bâti environnant.

11.4 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local, avec une couverture à deux pentes.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites les lucarnes rampantes, les lucarnes dites en "chiens assis" et les outeaux.

Les châssis de toits sont interdits sur les pentes de toitures visibles des espaces publics (rues, places...). Sur les pentes arrière, les châssis de toit doivent être encastrés, seuls sont autorisés les vasistas encastrés de dimension 40 x 60 cm maximum, sur l'ensemble de la toiture (éclairage d'un grenier).

Règle alternative aux règles édictées ci-dessus:

Dans le cas d'extension et de réfection d'une toiture : l'architecture des lucarnes doit être conservée.

11.5 Les ouvertures

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

Pour toutes constructions à usage artisanal et commercial: cet alinéa n'est pas réglementé.

11.6 Les menuiseries

La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades et être conforme au nuancier du Maine-et-Loire. La couleur blanche est autorisée.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

11.7 Les clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être composées d'un mur maçonné dont la hauteur est comprise entre 0.60m. et 1.80m., surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80m.

Le revêtement des clôtures maçonnées doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades de constructions auxquels il se raccorde.

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies de qualité, doivent être conservés lors de l'édification de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)

- les plaques préfabriquées en béton.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour toute construction à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.

Ces places de stationnement devront être aménagées dans un périmètre de 200 mètres maximum autour de la construction. Dans le cas contraire, une taxe de participation pour non réalisation d'aire de stationnement devra être versée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les espaces restant libres de toute construction doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haut jet, à raison d'au moins un sujet de ceux ci par fraction de 200 m² de la superficie de cet espace.

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 150 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de leur surface.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 6 places de stationnement.

13.3 - Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols