

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE UE

GENERALITES:

Caractère de la zone:

La zone UE correspond aux zones urbaines accueillant les équipements scolaires, sportifs et/ou de loisirs.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église.

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 les secteurs inondables.

Objectif recherché:

L'objectif dans cette zone est de chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires à la commune dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

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 UE 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 du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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 bâtiments d'exploitation agricole

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Sont admis sous conditions particulières:

Les constructions à usage d'équipements collectifs, de sports et de loisirs nécessaires aux activités autorisées par la vocation de la zone.

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

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Les logements de fonction de gardiennage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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, ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

Les terrains seront 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, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 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.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 par gravitation 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.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4.4 - Autres réseaux

Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La superficie du terrain n'est pas règlementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait ne devra pas être inférieur à 8 mètres comptés à partir de l'alignement.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement 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 seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations d'intérêt général liées aux divers réseaux

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement 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 seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations d'intérêt général liés aux divers réseaux

ARTICLE UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 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.

ARTICLE UE 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.

13.2 - Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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