

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE UB

GENERALITES:

Caractère de la zone:

La zone UB est une zone mixte (habitat et activités artisanales, commerciales et de services) correspondant aux extensions urbaines du centre bourg traditionnel.

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 toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Elle comprend :

- un sous secteur UBa peu dense, destiné à conserver son caractère rural, qui couvre des parties urbanisées non desservies par le réseau public d'assainissement. Ce secteur peu dense concerne aussi des terrains en lisière nord du bourg, en façade de la RD 89 (route de Contigné), constituant la transition entre le bourg et le milieu rural.
- un sous secteur UBb correspondant à des habitations de type pavillonnaire, construites avec un retrait important par rapport à l'alignement des routes de Contigné et Juvardeil.

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

Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

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 UB 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 dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou profondeur excédant deux mètres, 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 UB 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

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

La reconstruction des biens sinistrés, 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 sous réserve que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Les abris de jardin dans les limites d'une superficie maximum de 20 m² et d'un abri par unité foncière bâtie.

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 UB 3 - Accès 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.

Au-delà d'une longueur de 50 mètres, la largeur minimale de l'emprise doit être égale au moins à 5 mètres.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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 privé", 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.

En cas d'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puit particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Disposition particulière applicable au secteur UBa :

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

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.

4.4 - Autres réseaux

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

Article UB 5 - Superficie minimum des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Disposition particulière applicable au secteur UBa :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer.
- Soit avec un retrait maximal de 25 m par rapport à cet alignement applicable à l'ensemble de la construction, sauf pour les annexes et les piscines.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

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 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

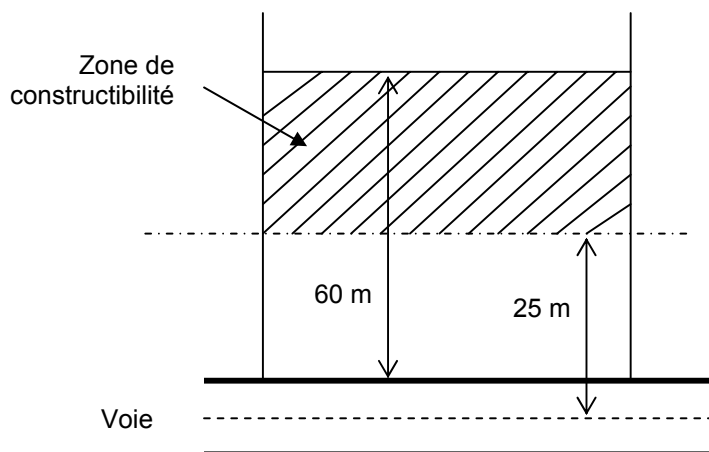
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

Disposition particulière applicable au secteur UBa :

L'ensemble des constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées entre 5 m et 25m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existante, à modifier ou à créer, applicable à l'ensemble de la construction (sauf pour les annexes et les piscines).

Règles particulières aux implantations des constructions le long de la route départementale n°108 :

L'ensemble des constructions nouvelles de toute nature devront être implantées entre 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et 60 mètres par rapport à l'alignement sur l'emprise publique..



Disposition particulière applicable au secteur UBb :

Les constructions nouvelles de toute nature devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, sans toutefois être distante de plus de 50 mètres comptés à partir de l'alignement.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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.

La construction en limite séparative est possible sur un ou deux côtés.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

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 nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Disposition particulière applicable au secteur UBa :

Les constructions principales doivent être implantées au minimum à 5 mètres de la limite séparative. Les annexes non accolées peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UB 9 - Emprise au sol

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

Disposition particulière au secteur UBa, sauf route de Contigné :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% maximum de la surface de la parcelle.

Article UB 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 principale.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 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.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,25 mètres à l'égout du toit.

Article UB 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères

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.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France et des règles plus contraignantes que celles édictées ci après pourront être imposées.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect traditionnel (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

11.2 - Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes: les matériaux et enduits 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.

Les constructions en bois sont autorisées à condition que ce matériau soit employé dans sa teinte naturelle ou peint dans les couleurs de façades traditionnelles (teinte référencée dans le nuancier du Maine-et-Loire).

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.

Sont interdits : les bardages en tôles, le fibro-ciment, les matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

11.3 - Les toitures et couvertures

Selon la dominante locale, les matériaux traditionnels suivants doivent être utilisés en couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes de surface supérieure ou égale à 20m² :

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

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Dans le cas d'extension d'une toiture : les matériaux pré-existants peuvent être conservés. Toute toiture innovante utilisant des matériaux produisant de l'énergie est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

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

Disposition particulière applicable au secteur UBa :

Pour les couvertures des constructions annexes, l'usage de tôles ondulées et de tout matériau brillant est interdit.

11.4 Les lucarnes

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

Les châssis de toits doivent être encastrés lorsqu'ils sont visibles de la voie publique.

Règle alternative aux règles édictées ci-dessus:

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

11.5 Les ouvertures

Sans objet

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

Sur l'ensemble de la zone UB et le sous-secteur UBa route de Contigné :

Sont autorisées les clôtures constituées:

- d'un système à claire-voie
- d'une haie d'essences locales
- d'un mur ou muret, surmonté d'un grillage

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures (piliers compris) ne doit pas excéder 1,80 mètre.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

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

Disposition particulière applicable au secteur UBa sauf route de Contigné

Sont autorisées les clôtures grillagées.

L'entrée sécurisée est obligatoire. Le portail doit alors être implanté en retrait de 3 mètres minimum afin de permettre un stationnement hors des voies publiques.

Article UB 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.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, garage compris. Pour les bâtiments ayant une surface de vente supérieure à 200m², il sera exigé une place de stationnement pour 40m² de surface de vente. Dans le cas contraire, une taxe de participation pour non réalisation d'aire de stationnement devra être versée.

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

Article UB 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**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 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
Chaque parcelle doit être plantée en raison d'au moins un arbre de haute tige par 150 m² de terrain libre.

13.3 - Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

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