

## ZONE UC

C'est la zone centrale et ancienne du bourg.

Elle est entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Elle comprend un sous-secteur "i" correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe délimité par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) de la Sarthe aval approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 février 2007.

Elle comprend un sous-secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

### SECTION 1

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans le sous secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI

#### Dans le reste de la zone UC

Toute construction susceptible de créer des nuisances et (ou) de générer des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public ou s'ils conduisent à diminuer le risque d'inondation pour les biens déjà exposés.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone UC

La zone UC étant entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous les bâtiments sont soumis au permis de démolir et toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

#### Dans le sous-secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI

#### Dans le reste de la zone UC

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

L'implantation temporaire d'un bâtiment en bois démontable avec une toiture un pan destiné aux activités estivales

Le changement de destination des moulins en logements, en locaux à usage d'équipement, d'activité, de commerce, de tourisme ou de loisirs

**Dans le sous-secteur « v »** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Afin de favoriser l'implantation de commerces et activités de services, l'emprise au sol pourra être de 100 % pour les constructions ayant une destination commerce et activités de service au rez de chaussée de l'immeuble.

Afin de maintenir le niveau d'activités, de commerces et de services dans le centre bourg, tout changement de destination d'un local repéré sur le règlement graphique et affecté à l'artisanat, au commerces ou aux services pour accueillir de l'habitat est strictement interdit sauf si le coût de la mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite excède 25 % du coût du local et sauf dans le cadre d'un changement de destination partiel pour créer un couloir d'accès au logement situé à l'étage.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UC 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions d'habitation.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans aggraver la situation existante.

#### **ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairément naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans aggraver la situation existante.

### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclaircissement naturel, leur salubrité et leur entretien, celle-ci ne pouvant être inférieure à 1,50 m à l'égout du toit.

### ARTICLE UC 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> :  $E = T$
- si T est supérieure à 200 m<sup>2</sup> :  $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 100 % pour les habitations existantes dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, de services, d'activités, etc..

### ARTICLE UC 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

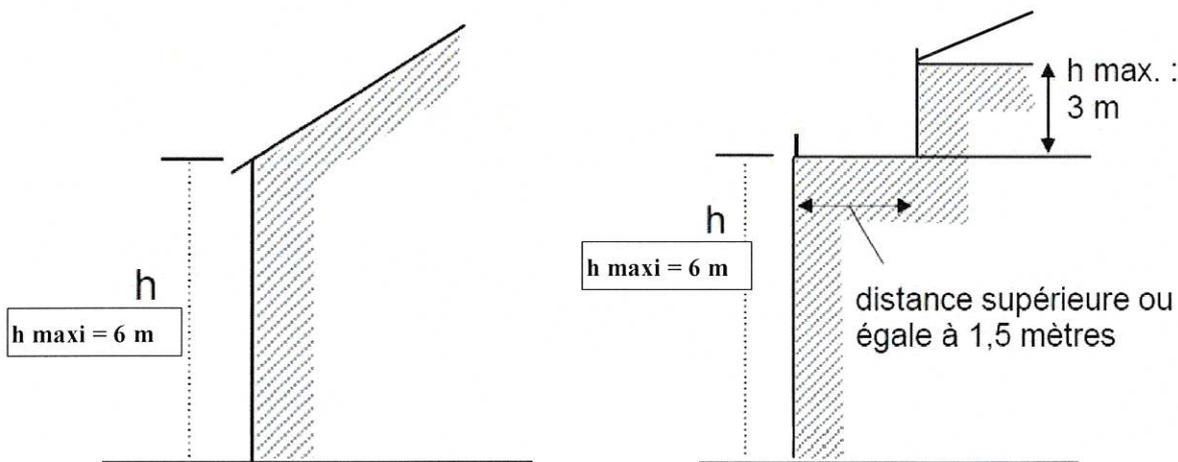
La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

**La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée compris).**

**Au-delà de la hauteur de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, un seul niveau habitable peut être aménagé :**

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade sur rue que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Ce niveau de retrait devra comporter une toiture mais il ne pourra pas être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.



## SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UC 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

#### **Généralités**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).**

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

Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Elles ne pourront excéder 60 % de la surface au sol de la partie habitation mais pourront recouvrir toutes les annexes.

Les toitures à pentes des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutées en ardoise ou en tuile de teinte brune nuancée (aspect minimum 60 au m<sup>2</sup>). En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement destiné à retenir la terre (bordure, muret, ...) d'une hauteur maximale de 0,5 m.

Les clôtures ne pourront pas excéder 2 m de hauteur.

#### **Bâtiments anciens de caractère**

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront 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 de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront 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 tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en 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 haut 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 les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

#### **Environnement :**

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

**Autres constructions existantes : leurs extensions, aménagements et annexes:**

**Toute extension** contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant. Cela n'interdit pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

Il convient de respecter des dispositions d'alignement, de hauteur et de profondeur permettant une bonne intégration dans le contexte bâti. Pour ces éléments de construction neufs, une liberté de choix architecturaux existe, à condition de ne pas plagier une architecture étrangère à la région ou historique. Il est dans ce cas préférable d'avoir recours à une architecture résolument moderne. Toutefois, il est indispensable d'utiliser des matériaux de qualité traditionnels ou modernes (verre, acier et aluminium laqués, béton architectonique...). Les toitures ne pourront pas être exclusivement de type terrasse sur l'ensemble d'une construction. Elles ne pourront excéder 60 % de la surface au sol de la partie habitation mais pourront recouvrir toutes les annexes.

**La modification**, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

**Les abris de jardin devront être implantés** à l'arrière des constructions d'habitation ; les matériaux divers sont possibles, mais devront être en harmonie avec l'environnement

**Constructions nouvelles**

**L'architecture doit faire appel à des matériaux, à des couleurs et à des formes, utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée.**

**La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.**

**Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc.... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.**

**Les activités et les équipements doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :**

Il convient d'éviter l'architecture « parachutée » et la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les couleurs des matériaux doivent être cohérentes sur un même site.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

**ARTICLE UC 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur les façades même au droit du domaine public
- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

**Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière: -**

**Voir le règlement du PPRNI**

**SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE UC 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

**NOVEMBRE 2017**

## SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

### ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

**Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.**

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

**Des aires de stationnement pour les vélos** devront être aménagées à proximité des commerces, des services, des équipements publics, des espaces verts et des aires de jeux.

## SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

#### ARTICLE UC 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

**Les voies en impasse nouvellement créées desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.**

#### ARTICLE UC 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères autres que temporaires, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

## SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ARTICLE UC 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales).

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant et de transformation d'une grande maison en plusieurs appartements, l'immeuble devra disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires pour le stockage des déchets (ordures ménagères, recyclables, verre), bien ventilé et facilement nettoyable.

Un local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré ou dans le cas d'impossibilité technique faute de place.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.