

## **ZONE UC**

**C'est la zone urbaine centrale.**

**Elle comprend un secteur UCa qui correspond à l'hyper centre où des prescriptions architecturales plus strictes sont imposées.**

**Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable auquel s'applique le règlement du PPRNI.**

**Elle comprend un secteur « s » le long de la voie ferrée où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.**

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

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -**

##### **Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

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

Les garages de véhicules non liés à une opération de construction ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars, susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, sauf dans le cadre de la réutilisation d'un bâtiment existant.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

## **ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

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

### **Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

### **Dans le secteurUCa,**

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment situé dans le secteur UCa doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

### **Dans le reste de la zone UC**

**Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.**

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

- 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.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

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

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

**Dans le secteur « s »** : La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public,, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

**Dans le 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.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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. 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.

##### **2 - VOIRIE**

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 doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs. Les eaux de pluie doivent prioritairement être infiltrées, dispersées ou être stockées sur la parcelle, sous réserve des droits des tiers. Les rejets des eaux non infiltrées se feront au collecteur public ou vers un exutoire naturel sous réserve d'obtenir les autorisations du gestionnaire ou propriétaire de l'exutoire.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

### **ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Sans objet

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -**

Toute construction principale à usage d'habitation, d'équipement, de commerce, de service ou d'activités doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue sauf si un recul paraît justifié par la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

**Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m,** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

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

**ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

**Dans le secteur UCa**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée ou 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

**Dans le reste de la zone UC**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 étages sur rez de chaussée ou 10 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Pour les équipements sociaux et médicosociaux, cette hauteur pourra atteindre 11 m à l'égout du toit.

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

En cas de contiguïté, le faîtage des constructions ne devra ni excéder de plus d'1 m la hauteur moyenne des faîtages des constructions immédiatement voisines ni lui être inférieure de plus d'1 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **A) DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC**

#### **1) GENERALITES**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: 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 ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les garages en sous sol sont interdits.
- Leur dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable en façade est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

#### **2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :**

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 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 hauts que larges.

Les menuiseries seront de préférence en bois et 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.

### **3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES**

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les toitures du corps de bâtiment principal devront être à deux pentes et la pente de toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieure à 40 degrés. La pente pourra être inférieure à 40° pour les annexes accolées comme les vérandas ou dans la partie basse de la toiture.

Le bardage bois ou tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris

est en harmonie avec l'environnement.

**Pour les bâtiments de type ERP et les logements collectifs**, la mise en œuvre de toitures terrasses mesurées et de toitures à faible pente sera possible à condition d'utiliser des matériaux de qualité (zinc, cuivre, terrasse végétale ou gravillonnée) afin de donner à cette cinquième façade une qualité visuelle pérenne. Qu'il s'agisse de toitures à pente(s) ou de toiture terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseurs, extracteurs, caissons de climatisation, garde corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### **4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires par leur aspect et par leur teinte. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant).

#### **5) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

#### **6) DIVERS**

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

#### **B) DANS LE SECTEUR UCa**

**Outre les règles ci-dessus, des règles architecturales plus contraignantes sont imposées.**

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm\* 23 cm) ou en tuiles plates (minimum 60 au m<sup>2</sup>).

L'utilisation de la pierre ou d'un matériau d'apparence similaire est autorisée ; par contre celle du bois est interdite.

Les clôtures devront être réalisées en pierre, en parpaings enduits ou en maçonnerie.

La coloration des huisseries devra être recherchée selon un nuancier homogène en rapport avec la couleur de l'enduit.

La construction de vérandas pourra être autorisée en façade sur un espace public à condition qu'elles s'insèrent correctement dans leur environnement. Il est cependant plutôt recommandé de les installer dans les cours intérieures.

Les constructions à usage de commerce pourront être autorisées à condition qu'elles répondent à une cohérence de perspectives des vitrines commerciales et que la notion d'alignement soit respectée.



Pour l'extension ou la transformation des constructions existantes, les volumes et pentes de toit existants devront être respectés.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à

usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2.000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

### **SECTION 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Sans objet