

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 8ha et englobe le centre patrimonial. Les constructions sont pour beaucoup alignées et contiguës.

Cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont. Le secteur concerné est indiqué 'i'.

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,

Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante,

Les lotissements,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2

Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UA.2.

Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions de l'article UA.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition 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. Pour les équipements commerciaux, la notion de commerce de proximité sera respectée.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.

Article UA.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

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 engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

De nouvelles voies peuvent être créées dans la mesure où au vu du plan masse elles répondent à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain traditionnel, ainsi qu'à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article UA.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction, à l'exception des annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit contiguë aux deux limites latérales
- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera nulle ou au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faitage.

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, et les annexes accolées :
10 m au faitage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
3,50 m au faitage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10 m au faitage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général environnant (épannelage = forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.) selon les conditions suivantes :
 - en tenant compte des parcelles limitrophes construites
 - à plus ou moins 80cm de la moyenne des faitages des deux constructions mitoyennes situées de part et d'autre de la nouvelle construction.

Article UA.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante, ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

La brique comme matériau apparent de façade sera réservée aux seules constructions l'ayant déjà utilisée.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale

II Toitures et polychromie

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions principales sont :

- La tuile en terre cuite plate
- L'ardoise naturelle
- Le zinc ou le cuivre
- Le bardeau de châtaignier refendu

Pour les annexes, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

La couverture des annexes et des extensions sera identique ou similaire à celle de la construction principale.

Pour les abris de jardin :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Sont interdites : les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

Les plaques en béton sont interdites.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée (5m maximum).

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté ou non d'une grille,
- soit d'un mur plein,

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisses, sont prohibées.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

Clôtures par rapport aux limites séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

V Antennes de réception, paraboles, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en toiture de la même couleur que le support sur lequel elles reposent, ou transparentes. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teintes mates et nuancées, et leurs couvertures conformes à l'article 11.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur, en cuivre ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article UA.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportées dans cette zone afin de valoriser l'aspect de la Cité de Beaumont.

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant