

## Dispositions applicables à la zone UB

### *Caractère de la zone*

Elle recouvre une superficie d'environ 15 ha.

Cette zone correspond à un secteur englobant les constructions des extensions anciennes.

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

### **Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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 d'activités,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

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

### **Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les 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 UB.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,

- 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 20m<sup>2</sup>,
  - 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 ou en bois
  - 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 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 UB.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. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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 ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

## **Article UB.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.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **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 intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article UB.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.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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 UB.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 faîtage du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative si la hauteur au faîtage n'excède pas de plus de 1 mètre la hauteur de la construction voisine.

La distance par rapport au fond de parcelle sera nulle ou au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage 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.

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

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

### **Article UB.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 doivent être à une distance l'une de l'autre jamais 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, sans pour autant aggraver l'existant.

## **Article UB.9      Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article UB.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 faîtage.

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

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

Pour les constructions nouvelles situées en bordure de l'Avenue de la Division Leclerc (ancienne RN 138 Le Mans – Alençon), elles devront s'inscrire dans l'épannelage général avec une tolérance de plus ou moins 0,80 m. (épannelage = forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.).

Pour les constructions nouvelles n'étant pas situées en bordure de la voie publique, elles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services, et les annexes accolées :  
10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :  
3,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

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 cultes,
- 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.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## **Article UB.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.

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

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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 ou en bois

### **II Toitures et polychromie**

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

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

La toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

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

Les toitures des annexes (sauf abris de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

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 en façade sur le domaine public sont interdites.

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

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisse, seront prohibées.

#### ***Clôtures 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 Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, 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 capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

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

### **V Divers**

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrète et dissimulées par un environnement végétal.

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

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

### **Article UB.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.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

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 UB.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportées le long des routes départementales et municipales afin de valoriser la commune.

Dans tout les cas, il sera privilégié les essences locales. Les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

### **Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol**

Néant