

## ZONE UC

La zone UC est la zone urbaine centrale dense de l'agglomération. C'est le centre historique à vocation d'habitat, de commerces, de bureaux, de services...

La zone UC est une zone urbaine spécialement protégée pour son architecture.

Cette zone est, comme l'ensemble de la commune de Sablé sur Sarthe, susceptible d'être soumise à des risques de tassement différentiel liés à la présence de sols argileux.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

Elle comprend un secteur « s » le long de la voie ferrée et de la RD 306 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend des secteurs « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

### SECTION 1

## NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

#### Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI

#### 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.

Le stationnement des caravanes et des mobil homes, les habitations légères de loisirs et le camping.

Les dépôts 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.

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.

Tout défrichement dans les espaces boisés classés.

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

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

**Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI

**Dans l'ensemble 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.

Les clôtures 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**

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.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

**2 - ASSAINISSEMENT****a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

**b) 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.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

**3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

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 antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics

Tout nouveau bâtiment créé dans la zone doit comporter un endroit clos où puissent être entreposés les sacs, bacs ou caissettes permettant la collecte des déchets assimilés à des ordures ménagères et pour la collecte sélective.

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

Sans objet

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Toute construction principale à usage d'habitation, d'équipement, de commerce, de service ou d'activités doit être implantée à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé) ou à la limite d'emprise qui s'y substitue (fixée par un plan d'alignement) sauf si la disposition du bâti ancien adjacent ou d'autres motifs d'intérêt général comme la recherche d'une implantation optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire conduisent à adopter un recul par rapport à l'alignement.

Dans ce cas l'espace en façade résultant du retrait ne pourra être utilisé comme parking que si ce dernier est placé derrière un mur ou reste très discret depuis l'espace public.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus 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.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement 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.

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

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.**

\* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

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.

\* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, pour les parcelles dont la largeur à l'endroit où doit se réaliser la construction est supérieure à 20 m, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m, sauf si elle s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine à condition qu'il n'y ait pas de différence de hauteur à l'égout du toit supérieure à 1 m.

\* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, pour les parcelles dont la largeur à l'endroit où doit se réaliser la construction est inférieure ou égale à 20 m, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives et 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 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 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, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative 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.

## **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 unité foncière 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.

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

Sans objet.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois étages sur rez-de-chaussée avec possibilité d'un comble aménageable et 19 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 12 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul.

Lorsqu'une construction nouvelle sera édifiée en bordure de voie ou en raccord avec une construction ancienne, sa hauteur ne devra pas dépasser une différence de hauteur de 0,80 mètre avec l'une des constructions voisines.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

### 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.

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

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

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

### 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.

Les lucarnes anciennes seront restaurées dans leur caractère initial, en respectant les matériaux d'origine.

Les souches anciennes en pierre seront conservées ou restaurées à l'identique.

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

Les constructions neuves poursuivront le rythme des constructions anciennes.

Les constructions neuves devront adopter des volumes simples et présenteront une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments anciens. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures devront être régulières, à 2 ou 4 versants ; la pente du toit sera comprise entre 28° et 45°. En cas de constructions jumelées ou mitoyennes, le raccord des toitures devra être soigneusement étudié.

Les toitures à pans inclinés seront revêtues d'ardoises naturelles de ton gris-bleu.

Les toitures en petites tuiles plates traditionnelles pourront être restaurées dans le même matériau. Les matériaux ondulés ne sont pas autorisés. La mise en œuvre de la couverture en ardoise comportera le moins possible de métal apparent. Les tuyaux de descente seront peints de la couleur du fond sur lequel ils sont appliqués.

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées.

Les lucarnes à créer devront se référer aux exemples traditionnels de la région. D'une façon générale, elles devront être discrètes, avec des ouvertures plus étroites que celles des fenêtres des niveaux inférieurs. Leur hauteur sera plus importante que leur largeur, avec des pentes de couvertures identiques à celles de la toiture.

Les vasistas et les fenêtres de toiture devront être encastrés dans la toiture de manière à ne présenter aucun relief au-dessus du plan extérieur de la couverture. Les parties métalliques seront peintes dans le même ton que les ardoises.

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

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

#### 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. 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 (BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES, EQUIPEMENTS PUBLICS)

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

#### 6) DIVERS

Les cours et passages seront de préférence gravillonnés, ou pavés.

En bordure des rues ou des passages, les murs de clôture assurent la continuité et l'homogénéité du domaine bâti. Autour des jardins, ils préservent l'intimité des parcelles privées et permettent éventuellement l'adossement de constructions annexes discrètes.

Les murs anciens en pierre apparente feront l'objet des mêmes mesures de restauration que les murs de façade des immeubles ; les enduits traditionnels dégradés seront remplacés par des enduits de même composition. Les murs anciens seront tous conservés dans leur hauteur d'origine ou remplacés par des murets surmontés de grilles.

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 (rues, espaces verts...).

Les clôtures devront être traitées sobrement et ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m en limite séparative.

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).

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

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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher 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.
- 1 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.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard des caractéristiques propres à l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Les places de stationnement imposées pour les activités recevant du public devront être facilement accessibles à ce public.

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 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations groupées d'au moins 5 logements, l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

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

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il serait souhaitable que tout arbre de haute tige abattu soit remplacé.

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les espaces libres non occupés par des aires de stationnement ou de circulation seront traités en cours ou en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées.

**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.