ZONE UB

Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis :
Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB 2

2. Zones de nuisance sonore
A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978.

3. Autres dispositions
Il est rappelé que :
- l'édification des clôtures est soumise à autorisation

- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés à l'article R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Interdictions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci

- la création et l'extension des bâtiments agricoles

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- les terrains de camping et de caravaning

- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédent 2 m qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou avec des travaux de fouilles archéologiques

- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2 :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil

b- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

2. Voirie :

a- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

b- Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 m. Cette continuité visuelle peut-être constituée, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par une haie vive dense, un portail, etc...ces éléments pouvant être employés conjointement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

2. Les constructions non contiguës à l'une ou à l'autre limite séparative doivent être implantées à une distance telle que tout point de ce bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que les baies des pièces principales ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 °, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle.

Toutefois, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, à condition que soient respectées les prescriptions de l'article UB 12 :

- pour une reconstruction à l'identique
- pour les terrains situés à l'angle de deux voies
- pour les terrains compris entre deux constructions existant le long d'une voie en vue d'assurer une continuité des façades.

2. Des constructions d'une hauteur maximum de 3.50 m à l'égout du toit pourront être édifiées sur la totalité de la parcelle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative

a- Sur voie
Néant.

b- Hauteur relative dans le site inscrit de Mayenne
Nonobstant la règle de hauteur absolue maximale définie au paragraphe suivant, toutes les constructions situées dans le périmètre du site inscrit de Mayenne (voir plan des servitudes) devront respecter les règles suivantes :

- les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions
- l'égout des immeubles à construire sera à la même hauteur que l 'égout du ou des immeubles voisins avec tolérance de plus ou moins 70 cm (voir art.UB11 § 11)

Quand un immeuble ancien bas se trouve sur rue entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- que l'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation
- que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié
- que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins

2. Hauteur absolue
Elle est limitée à : 12 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans le cas d'une opération de rénovation ou de restructuration, la hauteur absolue sera définie par un plan d'épannelage.

4. Adaptations mineures (article 4 du titre I)
a- Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'adaptation mineure si le dépassement se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines...).

b- Les bâtiments existants dépassant la hauteur absolue autorisée peuvent faire l'objet d'adaptation mineure permettant, dans les deux ans suivants un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même hauteur par le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit.

5. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructure

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes et terrassements
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement . Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue de dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

2. Toitures et couvertures

a- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou matériaux similaires par leur teinte).

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà en place.

Les dispositions du premier paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

b- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35 ° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les bâtiments annexes, les extensions et ceux à usage d'activités.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si l'aspect architectural du bâtiment le justifie.

3. Façades et matériaux

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en oeuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourages des baies ou chaînages d'angle identique et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...)

De même, les constructions annexes devront être traitées extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel, on évitera de traiter comme un soubassement le niveau à rez-de-chaussée, même si celui-ci n'est qu'à usage de garage ou de dépôt (unité de matériau du sol à l'égout du toit).

Au cas où le niveau inférieur serait partiellement enterré, il devra l'être d'au moins la moitié de sa hauteur. Ce n'est que dans ce cas que les parties de façades de ce niveau pourront être traitées différemment des façades du ou des niveaux d'habitation, mais en harmonie avec celles-ci.

Chaque fois que cela sera possible, et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne, on utilisera les matériaux locaux dans leur mise en oeuvre traditionnelle.

Les MACONNERIES non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie.

Aucune maçonnerie apparente ne comportera de joints de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. De même, les joints de teinte blanche sont interdits.

Les ENDUITS seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. Le blanc pur est interdit.

Les PEINTURES éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes, assorties aux enduits. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. *Pour le choix des couleurs, on devra se référer au nuancier des couleurs applicable dans le Département de la Mayenne (arrêté préfectoral du 25/11/1969)*.

Quand on utilisera les matériaux contemporains, ils seront mis en oeuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toutes les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbre, faux pans de bois, faux joints d'appareil.

4. Percements des toitures et des façades

Les PERCEMENTS DES TOITURES seront obtenus par des châssis vitrés situés dans le plan même de le toiture ou par des lucarnes. Les " chiens assis " sont interdits.

Les lucarnes devront être plus hautes que larges (rapport minimum : hauteur sur largeur = 1,2), sans que leurs dimensions et plus particulièrement leur largeur, ne puissent être supérieures aux dimensions des baies de la façade correspondante. La façade de la lucarne et ses cotés seront toujours verticaux.

S'il y a plusieurs lucarnes, leurs dimensions et leur aspect seront identiques pour tous les versants de la toiture et leur implantation sera telle qu'elles se superposeront aux baies des façades.

LES PERCEMENTS DES FACADES seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum: hauteur sur largeur = 1,2), excepté dans le cas de constructions à usage commercial ou professionnel).

Dans le cas de bâtiments ne comportant qu'un rez-de-chaussée, des baies de grande largeur pourront être établies à condition de constituer une paroi allant du sol naturel ou artificiel (terre plein , terrasses ou balcon) à un linteau proche de l'égout de la toiture.

Le parti architectural peut, dans le cas d'une construction à usage commercial ou professionnel ou d'une architecture contemporaine, aboutir à des ouvertures d'un type particulier qui seront soumises à l'avis favorable des Architectes Consultants ou Conseil de la Direction Départementale de l'Equipement.

5. Garde corps- Menuiseries-Volets

Les GARDE CORPS des balcons ou des terrasses devront être composés d'éléments simples et répétitifs et constituer une ou des façades verticales.

Pour les garde corps métalliques, en particulier, on évitera les effets inutiles de ferronnerie, de même que les formes bombées. Les fers utilisés seront de section carrée ou rectangulaire et non ronde.

Les garde corps seront peints de couleurs très sombres ou en noir cassé. Le noir pur est interdit.

Les MENUISERIES extérieures seront modulées pour contribuer à l'unité des façades, c'est à dire que la division éventuelle de leurs vitrages par des petits bois devra donner des surfaces élémentaires sensiblement identiques pour toutes les menuiseries quelles que soient les dimensions relatives des baies qu'elles équipent. Les menuiseries seront de préférence en bois naturel d'aspect mat. Les vernis brillants sont interdits. Les menuiseries peintes (en bois ou métalliques) pourront avoir des couleurs franches, à l'exclusion des teintes trop vives. Le blanc pur est autorisé. Les menuiseries d'un même bâtiment seront toutes de la même couleur.

Les VOLETS seront de préférence en bois, se rabattront ou coulisseront en façade et pourront être de teintes claires ou foncées mais toujours en harmonie avec les menuiseries et la coloration des façades. Les volets d'un même bâtiment seront tous de la même couleur.

6. Clôtures

Quand elles seront jugées nécessaires, les clôtures sur rues et éventuellement dans les marges de recul ne devront pas excéder une hauteur de 1 m par rapport à la voie, sauf en cas de mur de soutènement. Sur les limites séparatives, en dehors des marges de recul, elles pourront atteindre 1.50 m.

Elles seront constituées :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0.50 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois) ou d'une lisse horizontale (en bois ou en ciment) et doublées ou non d'une haie vive.

Le muret sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de même coloration que le bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures à structure totale ou partielle métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire et non des tubes ronds. Le dessin du barreaudage devra être simple et sans surcharge ou effets inutiles de ferronnerie. Le barreaudage métallique sera peint de couleurs très sombres ou en noir cassé, en harmonie avec les garde corps éventuels des balcons ou terrasses.

Les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, de plus de 0.50 m de hauteur sont interdites.

Des murs pleins pourront être édifiés quand les impératifs tenant à la nature de l'occupation du sol le nécessiteront. Ils devront répondre aux caractères définis précédemment pour les murs.

7. Adaptations mineures

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, et notamment en cas d'utilisation de capteurs solaires, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement, sur avis favorable des Architectes Conseil ou Consultant de la Direction Départementale de l'Equipement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

8. La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes) pour tous les travaux modifiant l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mise à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles, etc...

9. Règles architecturales particulières
Pour les ensembles de façades des immeubles situés en bordure des places de Hercé, Cheverus et St Vincent :

A- Les façades doivent présenter des hauteurs de corniche n'ayant pas plus de 0.70 m de dénivellation avec les bâtiments mitoyens

B- Les toitures doivent être recouvertes en ardoises et présenter une pente minimale de 50 °.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. De plus, pour les entreprises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et déchargement seront aménagées à l'intérieur des propriétés (non réglementé pour les entreprises existantes).

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une aire de stationnement par logement.

3. Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher hors oeuvre dépasse 500 m² et les constructions à usage commercial dont la surface de vente hors oeuvre dépasse 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 40% de la surface construite.

4. Dans le cas où, par suite d'une impossibilité technique ou économique, toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain même où est projetée la construction, le constructeur devra verser la participation prévue aux articles L 421-3 (alinéa 3) et L 332-6 (alinéa 8) du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Pour les hôtels, il est exigé une aire de stationnement pour 2 chambres, 1 pour 5 m² de salle de restaurant.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

1. Les surfaces libres de toute construction et de toute utilisation des sols et notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

2. Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle devra être planté à raison d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m² de parcellaire non construit

3. Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

4. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique),situées dans les cours et jardins des constructions, devront être entourées d'une

SECTION 3 :

haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet