

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

**Commune de LA BAZOGE**

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°1



**Document n°4**  
**Règlement**

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération  
du 3 mars 2017

ARCHITOUR architectes associés

Rémi HERSANT architecte dplg – urbaniste - Thomas CLAVREUL Urbaniste qualifié o.p.q.u.

63, bd Alexandre OYON 72100 LE MANS T : 02 43 84 94 35 F : 02 43 85 02 40

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

---

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➔ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain<sup>1</sup> :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et les plans sont annexés au PLU
- le **plan de prévention du risque naturel inondation Sarthe Amont**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007
- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au tiers.

---

<sup>1</sup> D'autres réglementations hors champ du présent PLU peuvent s'appliquer aux autorisations d'occupations ou d'utilisation du sol (Code de l'environnement, Code du patrimoine, Code civil, etc.)

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article 1** : Champ d'application territorial

**Article 2** : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

**Article 3** : Division du territoire en zones

**Article 4** : Clôtures

**Article 5** : Permis de démolir

**Article 6** : Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

**Article 7** : Emplacement réservé

**Article 8** : Archéologie

**Article 9** : Protections, risques et nuisances

**Article 10** : Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

**Article 11** : Affouillements et exhaussements de sol

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Bazoge.

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21, modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007). Le contenu littéral de ces articles peut être consulté sur le site internet de Légifrance.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. **Les servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier du PLU (document n°5).**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes (L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

**Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.**

**Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.**

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-8° et L.123-2-b du Code de l'Urbanisme,
- les entités archéologiques auxquels s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- la délimitation des secteurs inondables par la rivière Sarthe, en référence au document de portée supérieure : le plan de prévention du risque inondation du bassin Sarthe Amont.
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les portions de voies sur lesquelles les nouveaux accès sont interdits.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.
- les espaces boisés classés où les coupes sont soumises à déclaration préalable et où les défrichements sont interdits.
- les zones humides fonctionnelles.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),

**Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- **UA** : zone urbaine d'habitat ancien
- **UB** : zone urbaine périphérique
  - **UBnc** : zone urbaine périphérique en assainissement non collectif.
- **UE** : zone urbaine d'équipements
- **UZ** : zone urbaine d'activités économiques

**Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- **1AUh** : zone à destination principale d'habitat et d'équipements publics. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUh** : zone à destination principale d'habitat et d'équipements publics. Ouverture ultérieure à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.
- **1AUza** : zone à destination d'activités économiques artisanales, de bureaux et de services. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUza** : zone à destination d'activités économiques artisanales, de bureaux et de services. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **1AUzi** : zone à destination d'activités industrielles. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.
- **2AUzi** : zone à destination d'activités industrielles. Ouverture ultérieure à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.
- **1AUc** : zone à destination d'activités commerciales. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU
- **1AUE** : zone à destination d'équipements publics. Ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.

**La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes :

- **A** : zone agricole
  - **AH** : secteur agricole d'habitat diffus

**Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V sont les suivantes :

- **NP** : zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
  - **NPi** : secteur naturel soumis au risque inondation en référence au plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNI) de la Sarthe Amont.
  - **NPa** : secteur naturel où les constructions légères sont admises sous conditions.
  - **NPc** : secteur naturel à destination d'activités économiques d'extraction de carrières.
- **NL** : secteur naturel de développement du tourisme et des loisirs.
- **Nh** : secteur naturel d'habitat diffus
- **Nd** : secteur naturel de dépôts.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

#### **ARTICLE 4 : CLOTURES**

Sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité du territoire de La Bazoge pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 7 : EMPLACEMENT RESERVÉ**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (mise en demeure d'acquérir).

**ARTICLE 8 : ARCHÉOLOGIE**

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région centre (Service régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser les aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation projetée).

**ARTICLE 9 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES****Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles**

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faible à forts).

Par précaution, une étude géotechnique pourra être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

### **Risque sismique**

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le pétitionnaire devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5. La Bazoge est actuellement située en zone de sismicité 2, faible.

### **Zones submersibles**

Il est rappelé qu'une partie du territoire communal est concernée par une zone de risque naturel correspondant aux surfaces submersibles par la rivière « La Sarthe ». Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est opposable au PLU.

Toutes les occupations et utilisations du sol sur les secteurs impactés par le PPRI doivent s'y conformer.

### **Éléments de paysage et de patrimoine**

Il est rappelé que des éléments de paysage et/ou de patrimoine ont été repérés sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, historique, culturel et/ou identitaire. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

### **Espace boisé classé**

Il est rappelé que certains boisements ou parcs de la commune sont classés comme espace boisé classé (EBC), au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

## **ARTICLE 10 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (se reporter au document n°3 du PLU)**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. **Un projet déposé sur un secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation doit en respecter le programme, selon un principe de compatibilité.** Le règlement littéral impose quant à lui un rapport de conformité lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Les dossiers d'autorisation d'urbanisme doivent justifier de cette compatibilité.

## **ARTICLE 11 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat – ouverture immédiate à l'urbanisation

#### Caractère de la zone

---

La zone 1AUh correspond aux secteurs de la commune qui peuvent être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées au règlement, sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Rappel

- l'ensemble de la zone 1AUh est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléas moyen et fort. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.  
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AUh2.

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **1AUh 2.1 – Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le projet doit prévoir tous les équipements internes nécessaires à l'opération (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.).

#### **1AUh 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs bâtiments annexes.
- Les abris de jardin à raison d'un maximum par unité foncière. Un nombre supérieur sera admis dans le cas de jardins groupés.
- Les constructions à usage de d'équipements publics, les commerces, les bureaux et les services.
- Les aires de stationnements ainsi que les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1AUh 3.1 : Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La création d'un accès sur un itinéraire de randonnée est limitée à un maximum par unité foncière, d'une largeur d'un mètre maximum. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations.
- 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.

#### **1AUh 3.2 : Voirie**

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

### **ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AUh 4.1 - Alimentation en eau potable**

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **1AUh 4.2 - Assainissement**

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

#### **1AUh 4.3 - Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

- Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

#### 1AUh 4.3.1 Dispositions générales pour une opération d'aménagement d'ensemble

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).

#### **1AUh 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers**

- Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

#### **1AUh 4.5 - Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant (document n°3).

#### **1AUh 6.1 - Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

**1AUh 6.2 - Dispositions particulières**

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum est autorisée, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.).
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.

**ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1AUh 7.1 - Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

**1AUh 7.2 - Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), sur une ou plusieurs limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à cette limite, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages,
  - pour les constructions annexes de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit (abris de jardin, garages,...), soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives,
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

## ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles, si la construction comporte une toiture
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

## ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### 1AUh11 – 1 : Dispositions générales

- 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 et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances et être dissimulées pour ne pas être visible depuis la voie publique. Son implantation doit respecter les dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publiques, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.
- L'emploi de bardage métallique et de tôle bac acier est autorisé.

**1AUh 11 – 2 : Disposition particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale**

- Dans l'ensemble de la zone 1AUh, les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant** (respect exigé des dominantes architecturales, du jeu de silhouettes bâties, de l'harmonie générale de l'ensemble urbain visible depuis le domaine public...). Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles du présent article.

**1AUh 11 – 3 : Aspect extérieur des constructions principales****1AUh11 – 3 – 1 : Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement et ne devra être ni vive ni criarde.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie avec l'environnement.
- Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.

**1AUh11 – 3 – 2 : Ouvertures**

- Non règlementé.

**1AUh11 – 3 – 3 : Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone, pour les appentis et vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates de teinte terre cuite (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, à l'exception des tôles ondulées.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.
- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

**1AUh11 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

**1AUh11 4 - 2 : Annexes dissociées de l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>**

- Les annexes dissociées d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. Elles pourront être exécutées en bois.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle et à la tuile plate petit moule de teinte foncée sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

**1AUh11 – 5 : Clôture en limite du domaine public**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération municipale en date du 12 novembre 2007.*

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.

**1AUh11 – 5.1 : Clôture en limites du domaine public**

- Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur totale en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur en pierre jointoyées.
  - soit d'un mur enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage rigide de teinte sombre ou de lisses en bois.
  - soit d'une haie végétale,
  - soit d'un grillage de teinte sombre.

**1AUh11 – 5.2 : Clôture en limites séparatives**

- Les bâches plastiques sont interdites.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdites. Les plaques de soubassement sont autorisées avec un dépassement toléré de 20 cm du sol, mais devront être enduites suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

**ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT****1AUh 12.1 - Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

**ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1AUh 13.1 - Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts (à raison de 1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

**1AUh 13.2 - Espaces libres et plantation**

- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

**1AUh 13.3 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

- Haies : les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments sont autorisés (arasement pour une haie) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès pour le passage d'une voie ou d'une liaison douce). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un nouveau linéaire ou une replantation à valeur écologique similaire.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

**ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.