

### Permis d'aménager

PA 10



N° d'affaire

Date

1730

23/03/2018

#### Maîtrise d'ouvrage

SAS SOFIAL  
1, rue Charles Fabry  
72000 LE MANS Cedex  
Tél : 02 43 43 79 60  
Fax : 02 43 43 79 61



#### Assistant à Maîtrise d'ouvrage

SOFIL  
1, rue Charles Fabry  
72000 LE MANS Cedex  
Tél : 02 43 43 79 60  
Fax : 02 43 43 79 61



#### Maîtrise d'œuvre

##### ARCHITECTE

ARCHITOUR, Architectes & Urbanistes  
63, boulevard Oyon  
72100 LE MANS  
Tél : 02 43 86 09 42  
Fax : 02 43 85 02 40  
e-mail : contact@architour.fr



##### ARCHITECTE-PAYSAGISTE

FEUILLE A FEUILLE  
Chemin de la Pinardière  
72440 TRESSON  
Tél : 02 43 35 90 40  
Fax : 02 43 35 90 41



##### BET

SODEREF DEVELOPPEMENT  
Rue Lucien Chaserant  
72650 SAINT SATURNIN  
Tél : 02 43 51 10 28  
Fax : 02 43 25 40 15



### REGLEMENT

#### PIECES COMPLEMENTAIRES

Indice A - 27/04/2018 :

- Précisions sur l'implantation des abris de jardin
- Précisions sur la gestion des eaux pluviales

Indice B - 18/05/2018 :

- Précisions sur la gestion des eaux pluviales



## **Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Le Grand Cloteau Tranche 2 ».**

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur, que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le terrain loti est composé de 19 lots libres et 1 macro lot à usage d'habitation.

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire. Les clôtures feront l'objet d'une déclaration simplifiée de travaux. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

Permis de construire :

Les acquéreurs pourront rencontrer préalablement à toute esquisse et au dépôt de Permis de Construire, soit dès la signature de la promesse de vente, l'architecte conseil du lotissement pour présentation et explication des enjeux et objectifs de l'aménagement.

Le permis de construire ne peut être accepté si la construction ne respecte pas les dispositions édictées aux articles suivants et si, par sa situation, son volume, son aspect, la construction neuve est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées aux articles suivants pourront être admises.

### **ANNEXES JOINTES AU PRESENT REGLEMENT :**

**Annexe 1 :** Tableau des surfaces constructibles suivant les lots

**Annexe 2 :** Tableau des surfaces de plancher envisagées suivant les lots

**Annexe 3 :** Tableau des surfaces autorisées à l'imperméabilisation par lot

**Annexe 4 :** PLU approuvé après délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2015  
*PLU en vigueur lors de la rédaction du présent règlement*

## Section 1 : Nature de l'utilisation du sol :

### **Article 1AUh 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

### **Article 1AUh 2 : Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

## Section 2 : Condition de l'occupation des sols :

### **Article 1AUh 3 : Accès et voirie :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- L'accès aux différents lots est conditionné au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- Il ne sera autorisé qu'un seul et unique accès par lot, même dans le cas de réalisation de plusieurs logements sur un même lot.
- La largeur des accès pourra atteindre 6m maximum.

### **Article 1AUh 4 : Desserte par les réseaux :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaire 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.

*Il est rappelé que pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.*

*La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle privée incombe au propriétaire, il est interdit de rejeter ces eaux sur les parcelles voisines. Il est également rappelé que le rejet des eaux résiduelles sur la voirie est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.*

### **Article 1AUh 5 : Surface et forme des unités foncières :**

Rappel : La superficie minimale des terrains n'est plus réglementée.

- Au sein du lotissement, plusieurs logements peuvent être réalisés sur un seul lot.
- La fusion de plusieurs lots pour la construction d'un seul logement est interdite.
- En cas de réunion de lots, le nombre de logements construits devra être supérieur au nombre initial de lots.

### **Article 1AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnements (garages, car-ports) est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- Cependant, l'implantation des abris de jardin est autorisée sur l'ensemble de la parcelle sous réserve des dispositions suivantes :
  - Leur implantation est strictement interdite en limite du domaine public.
  - Ils doivent être implantés à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement de la voie.
  - Ils ne doivent pas être implantés entre la construction principale et la voie donnant accès à l'habitation.

**Article 1AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnements (garages, car-ports) est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter sur au moins une limite séparative.
- L'implantation des abris de jardin est autorisée sur l'ensemble de la parcelle sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUh 6.

**Article 1AUh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).

**Article 1AUh9 - Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4). Les nouvelles constructions doivent être implantées au sein du secteur repéré au plan comme étant «constructible».
- En dehors de la zone constructible habitation/garage identifiée au plan de composition (PA4), l'imperméabilisation du sol pour la création de terrasses, allées, annexes, abris de jardin, stationnement etc. est limité à 15% de la superficie totale de la zone non constructible.

**Article 1AUh10 - Hauteur des constructions**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

**Article 1AUh11 - Aspect extérieur des constructions**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments sur les dispositions générales, les toitures, les clôtures, les éléments techniques et réseaux.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone et s'ils ne sont pas de nature à représenter un danger ni une menace pour les constructions et aménagements déjà existants dans la zone.

Tout apport ou retrait 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 finie. Le RDC fini des constructions doit être au niveau de la voirie finie.

**Dispositions complémentaires:**

**Dispositions générales :**

- Dans le cas de constructions neuves et d'une implantation sur au moins une limite séparative, la conception de la construction doit s'harmoniser avec celle présente sur la ou les parcelles voisines (pentes de toiture, volumétrie, clôture, etc.) dans un souci de cohérence des constructions entre elles.

**Toitures :**

- Lorsqu'elles sont à pentes, les toitures du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Lorsqu'elle est à pentes, la couverture des nouvelles constructions devra être exécutée en tuile de couleur terre cuite foncée ou en ardoise naturelle ou artificielle. *(les tailles sont spécifiées au PLU).*
- Les pentes et coloris de toitures des maisons mitoyennes devront s'harmoniser entre construction voisines.

**Traitement des clôtures en bordure de l'espace public:**

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elles devront être en harmonie avec les clôtures des constructions voisines.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une clôture en bois (non peint) ajourée, constituée de lames verticales.
- D'un muret maçonné de 1m de hauteur maximum, suivant une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région, surmonté d'une clôture de bois (non peint) ajourée.
- D'un grillage plastifié ou métallique sombre à mailles carrées ou rectangulaires sur poteaux métalliques de même finition ou sur poteaux bois.
- L'ensemble peut être doublée (ou /non) d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- L'utilisation de plantes grimpantes locales pour doubler une clôture est autorisée

Les portails et portillons :

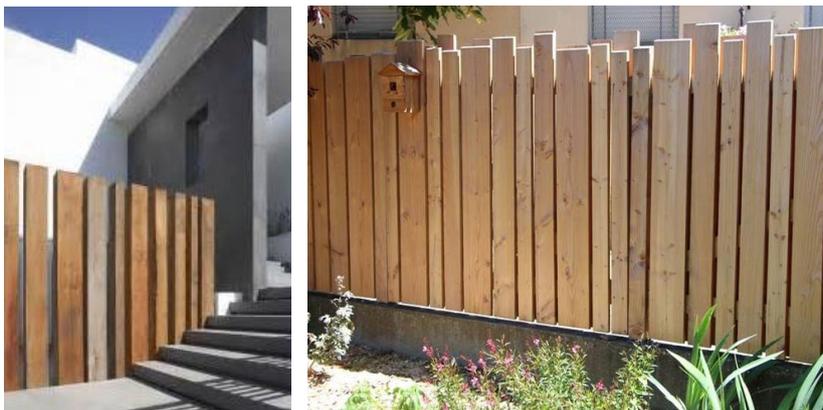
- Ils seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec les matériaux de la clôture adjacente.
- Les portails réalisés en bois seront non peints.
- Les portails métalliques seront teintés d'une couleur sombre : noir ou gris foncé ou vert foncé.
- Les portails en PVC sont interdits.
- Sont interdits les portails dit "en chapeau de gendarme" ou similaires, les formes courbes, les décors originaux ou très ouvragés.

Sont interdits en bordure d'espace public:

- Les clôtures en PVC, en éléments de ciment et de ciments moulés, les toiles, brandes et pare-vues plastifiés
- Les éléments maçonnés non enduits, les plaques et poteaux en ciment
- Tout type de palissage (bois, plastique, etc.) venant se fixer sur la clôture est interdit
- Les toiles, brandes et pare-vues plastifiés restent strictement interdits.
- Les haies monospécifiques de persistants tels que les thuyas ou lauriers palmés



Exemples de clôtures qui peuvent être autorisées sur le lotissement



< Exemples de clôtures qui peuvent être autorisées sur le lotissement

#### **Traitement des clôtures en limites séparatives**

- Les clôtures autorisées en bordure d'espace public sont également autorisées en limite séparative.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,80 m.
- Les bâches plastiques sont interdites.

D'autres types de clôtures sont autorisés :

- Les clôtures et panneaux en bois,
- Les murs en pierre ou maçonnés et enduits,
- Les grilles ou grillages,

#### **Éléments techniques et réseaux :**

- Les éléments de type transformateurs et dépôts d'ordures ménagères devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers (plantation de haies) afin d'être intégrés à l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.
- Les éléments de type coffres de branchement et armoires électriques devront autant que possible être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public.
- Le choix des modèles, matériaux et couleurs de ces éléments sera fait en cohérence avec leur support éventuel et avec leur environnement.

#### **Article 1AUh12 - Obligation de réaliser du stationnement**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles privées doivent être réalisés au maximum à l'aide de matériaux perméables et poreux.
- Chaque lot individuel doit prévoir l'espace nécessaire pour recevoir le stationnement de 2 véhicules.
- Pour les logements de type collectif, 1 seule place de stationnement par logement est obligatoire.
- Ces espaces seront localisés sur la parcelle privée et destinés au stationnement privé et à l'accès sur le futur lot.

#### **Article 1AUh13 - Obligation de réaliser des espaces verts**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- Une haie plantée en limite séparative ou le long des espaces verts publics aura une hauteur maximale de 2,00m.
- La plantation d'une haie entre parcelles privées est conseillée. Elle sera plantée et entretenue avec un retrait suffisant pour ne pas nuire aux voisins, à 0.50m de distance pour les arbustes d'une hauteur inférieure à 2m et à 2m de la clôture pour les sujets dépassant 2m de hauteur.

Espaces libres et plantations :

- Le pourcentage de surfaces perméables est règlementé au sein des tableaux de l'annexe 3. Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont intégrées dans cette part. (cf. tableaux en annexes).

**Choix des végétaux pour les particuliers :**

- Les essences végétales doivent être locales et peuvent être choisies parmi la liste présentée ici :

**Liste des arbres possibles pour les alignements, espaces publics et espaces de stationnement:**

- Alisier Tormalin (*Sorbus torminalis*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Cormier commun (*Sorbus domestica*)
- Erable Champêtre (*Acer campestre*)
- Prunier cerise (*Prunus cerasifera*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Poirier d'Ornement (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')

**Liste des arbustes possibles pour les haies vives :**

- Amelanchier (*Amelanchier canadensis*),
- Lilas (*Syringa* sp.),
- Cerisier saint Lucie
- Céanothe (*Ceanothus* sp.),
- Cornouiller (*Cornus* sp.),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Forsythia (*Forsythia europaea*, X *intermedia*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus* sp.),
- Laurier tin (*Viburnum tinus*),
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*),
- Seringat (*Philadelphus* sp.),
- Viorne (*Viburnum mariesi/opulus*),
- Charmille (*Carpinus betulus*),
- Noisetier (*Corylus avellana*),
- Néflier fruit (*Mespilus germanica*),
- Nerprun (*Rhamnus catharticus*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Rosiers rugueux (*Rosa Rugosa*)
- Saule (*Salix alba* sp)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène (*Ligustrum vulgaris*).

**Liste des plantes vivaces couvre-sol possibles pour les haies vives :**

- Laiche du Japon (*Carex morrowii*).
- Géranium à grosse racine (*Geranium macrorrhizum*).

**Liste des plantes vivaces possibles pour les haies vives :**

- Euphorbe de martin (*Euphorbia x martinii*).
- Deutzie grêle (*Deutzia gracilis*).
- Hellebore de corse (*Helleborus argutifolius*).
- Spirée de Thunberg (*Spiraea thunbergii*).

**Liste des plantes grimpantes possibles pour les clôtures et pergolas :**

- Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)
- Clématites des haies (*Clematis vitalba*)
- Glycine gracieuse (*Wisteria venusta*)
- Lierre commun (*Hedera helix*)
- Vigne (*Vitis vinifera*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Liste des plantes vivaces possibles pour les massifs :
- Achillée millefeuille (*Achillea millefolium* L.)
- Grande astrance (*Astrantia major*)
- Géranium vivace (*Geranium*)
- Primevère acaule (*Primula vulgaris*)
- Valérianne rouge (*Centranthus ruber*)
- Sauge commune (*Salvia officinalis*)

## ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des surfaces constructibles suivant les lots

<b>ZONES DE CONSTRUCTIBILITE PAR LOT</b>			
N° Lot	Surface parcellaire	Zone constructible	Zone de construction possible pour garage
	<i>m2</i>	<i>m2</i>	<i>m2</i>
1 - macro lot	724	461	0
2	330	162	0
3	368	168	0
4	364	162	0
5	338	165	54
6	284	167	0
7	280	210	0
8	280	210	0
9	280	210	0
10	379	184	56
11	283	173	53
12	338	184	0
13	291	173	0
14	334	184	0
15	354	156	66
16	365	138	66
17	338	138	66
18	401	226	0
19	401	279	0
20	445	276	92

## Annexe 2 : Tableau des surfaces de plancher envisagées suivant les lots

<b>SURFACE DE PLANCHER ENVISAGEE</b>		
<b>N° Lot</b>	<b>Surface parcellaire</b>	<b>Surface de plancher maximale envisagée</b>
	<i>m2</i>	<i>m2</i>
1 - macro lot	724	507
2	330	231
3	368	258
4	364	255
5	338	237
6	284	199
7	280	196
8	280	196
9	280	196
10	379	265
11	283	198
12	338	237
13	291	204
14	334	234
15	354	248
16	365	256
17	338	237
18	401	281
19	401	281
20	445	312
		<b>TOTAL = 5024</b>

## Annexe 3 : Tableau des surfaces autorisées à l'imperméabilisation par lot

<b>IMPERMEABILISATION AUTORISEE PAR LOT</b>		
N° Lot	Zone non constructible	Surface imperméable autorisée max. (15%)
	<i>m2</i>	<i>m2</i>
1 - macro lot	263	39
2	168	25
3	200	30
4	202	30
5	119	18
6	117	18
7	70	11
8	70	11
9	70	11
10	139	21
11	57	9
12	154	23
13	118	18
14	150	22
15	132	20
16	162	24
17	134	20
18	175	26
19	122	18
20	77	12

**Annexe 4 :**

**PLU approuvé après délibération du Conseil Municipal  
en date du 16 juillet 2015**

*PLU en vigueur lors de la rédaction du présent règlement*

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

**Commune de LA BAZOGE**

1

# Plan Local d'Urbanisme



## Document n°4 : Règlement

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 16 juillet 2015

## 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

Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

### 1AUh 7.2 - Dispositions particulières

- 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.), 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.
- 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.

- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- Non règlementé.

#### **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 réglementé.

##### **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 (boite 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.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh**

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

##### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AUh correspond aux secteurs de développement à moyen et long terme de l'habitat.

##### Rappel :

- l'ensemble de la zone 2AUh est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. 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 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AUh 2.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- 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**

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas règlementés.

### **ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUh 6.

### **ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article reprendront strictement celles écrites au 1AUh 7.



## Orientation d'aménagement et de programmation n°6

Secteur Bel Air

Superficie pour l'habitat : 5,6 ha

Objectif de densité : minimum 17 logements / ha sur le périmètre du schéma

Typologie de logements à respecter :

- 25% minimum de logements en accession aidée et/ou encadrée
- 15% minimum de logements en locatif social

- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur à vocation principale d'équipements
- Entrée d'opération à sécuriser et mettre en valeur
- Accès automobile à créer (positionnement et nombre indicatifs)
- Accès piétons à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)
- Plantations à préserver et à renforcer

- Sens d'écoulement des eaux pluviales et coulée verte à valoriser
- Ouvertures visuelles vers la campagne à préserver

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA BAZOGE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation**

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 16 juillet 2015

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les opérations de construction et d'aménagement mises en œuvre dans ces zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le présent document expose d'une part :

- **Les principes généraux que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal,**
- **Les schémas d'organisation à respecter sur chaque zone**
- **La programmation de logement à respecter sur chaque zone.**

Les schémas présentés ci-après sont élaborés sur le fond de plan de photographie aérienne datant de 2010.

### **Prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans**

Le SCoT prescrit la production d'au moins 30 % de logements économes en espace dans la production globale de logements. Cette prescription devra être respectée dans toute opération d'urbanisme.

Le SCoT prescrit la production d'un minimum de 15% de logements aidés dans chaque opération de plus de 5000 m<sup>2</sup> d'emprise foncière.

Le DOO du SCoT précise que la mise en œuvre de cette prescription se fera dans :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (% s'appliquant à la production totale de logements de l'ensemble des OAP)
- les permis d'aménager des opérations de + 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

## **PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A URBANISER**

---

### **Organisation générale :**

Tout aménagement devra s'appuyer obligatoirement sur **un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone**, et mettant en évidence le tracé des voies envisagées, les cheminements piétons/cycles, les principes d'organisation du bâti (alignements, orientations,...) et des espaces publics, les principes de gestion des eaux pluviales.

**Il reprendra les principes exposés dans les schémas développés sur chaque zone dans le présent document.**

### **Gestion de l'eau :**

L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, **des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales** pour limiter les débits en aval de l'opération.

Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).

Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en **matériaux poreux** (pavages sur lit de sable, stabilisé, graviers,...). **pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.**

### **Economies d'énergie :**

L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : **orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures, étude des ombres portées** des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés,...

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel et les espèces nocturnes.

Les constructions devront présenter **un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur**. Les ouvertures principales seront positionnées au sud. L'isolation devra être particulièrement performante et de préférence réalisée par l'extérieur avec des matériaux sains et recyclables.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration paysagère (panneaux solaires, photovoltaïques,...).

## **PRINCIPES SPECIFIQUES AUX SECTEURS A DOMINANTE HABITAT**

---

On proposera **des façades assez étroites** pour économiser les linéaires de voies et réseaux.

Le long des voies axées Est-Ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.

Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. Les habitations, dans leur conception, devront tenir compte de l'orientation et de la configuration de la parcelle pour optimiser les économies d'énergie.

Le long des voies axées Nord-Sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.

**De véritables espaces communs** devront être aménagés qui soient des points forts de la composition du projet et qui ne sont pas constitués d'espaces résiduels éparpillés.

On localisera **les petites parcelles au plus près des espaces communs**. Les accompagnements végétaux seront composés d'essences variées.

## **PRINCIPES SPECIFIQUES AUX SECTEURS A DOMINANTE ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS**

---

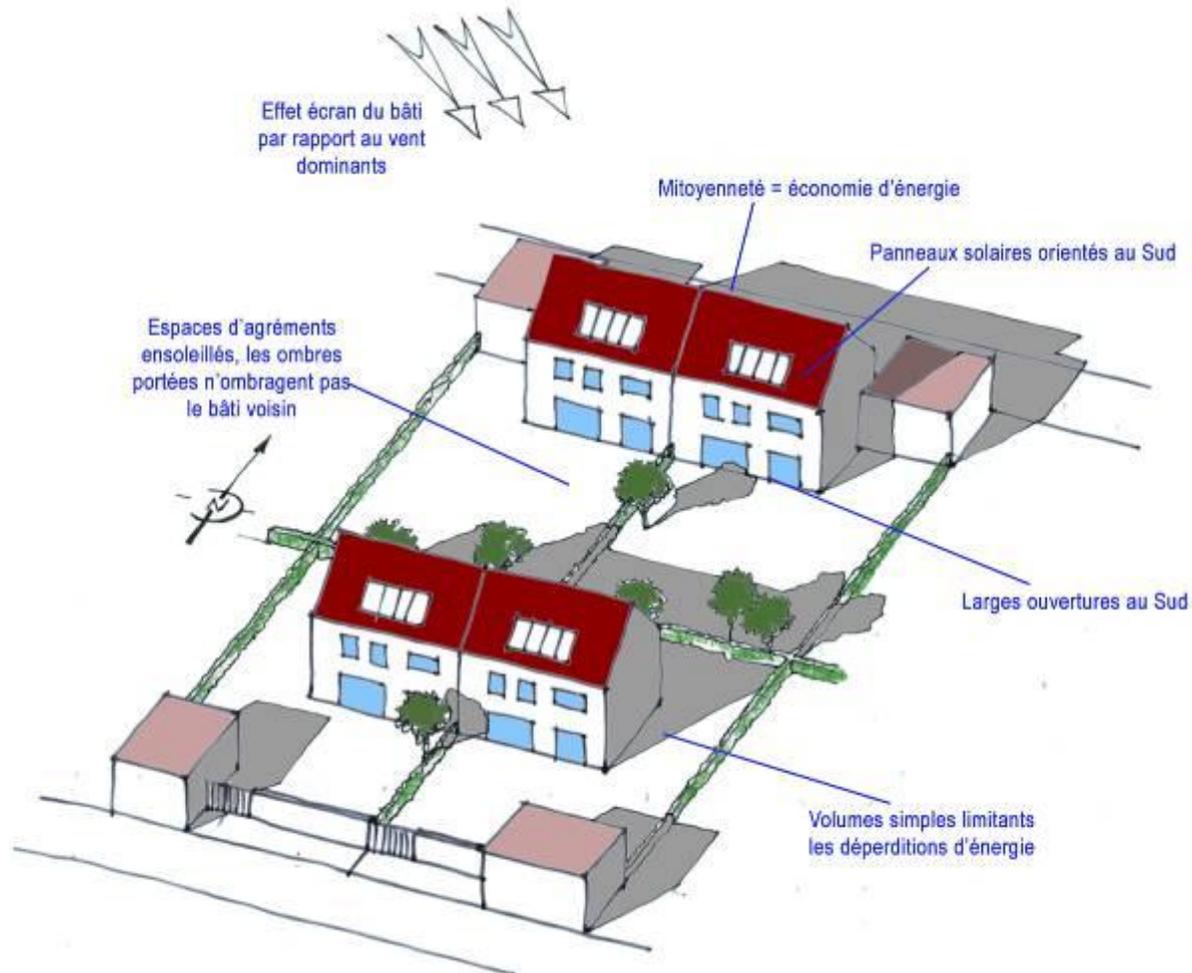
Les nouvelles opérations devront être connectées aux espaces urbains existants par des voies et cheminements piétons/cycles. Les opérations les plus importantes intégreront des points d'arrêt pour les transports en commun.

Il devra être recherché une optimisation du foncier en ajustant la taille des parcelles aux besoins analysés, en évitant tout excès ou réserve superflue.

Les espaces de stationnement doivent être au maximum optimisés en mutualisant ces places entre entreprises.

Une attention particulière devra être portée sur l'accessibilité des piétons et cycles aux secteurs d'activités, de façon à assurer un accès sécurisé et le plus direct possible depuis les voies piétonnes et cycles existantes.

## OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS



- ➔ Choix de matériaux à forte inertie pour une isolation optimale des logements
- ➔ Utilisation de sources d'énergie renouvelable : biomasse, géothermie, solaire, éolien,...
- ➔ Choix de volumes simples et compacts pour les constructions, limitant les surfaces de contact avec l'extérieur et donc les déperditions d'énergie

## ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

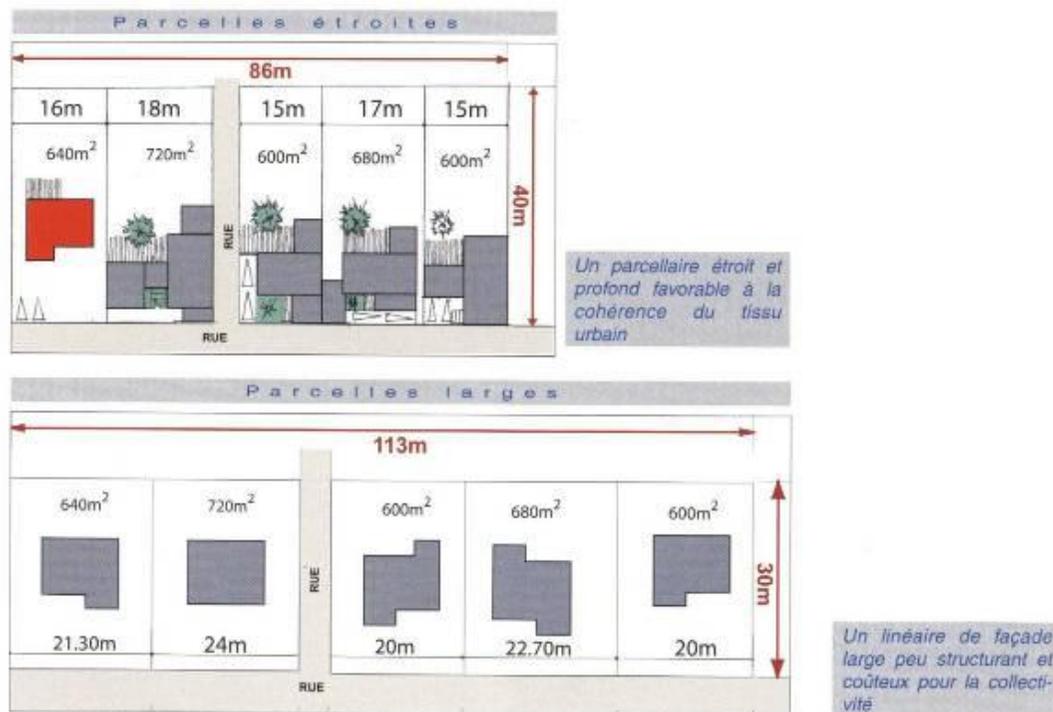
### P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

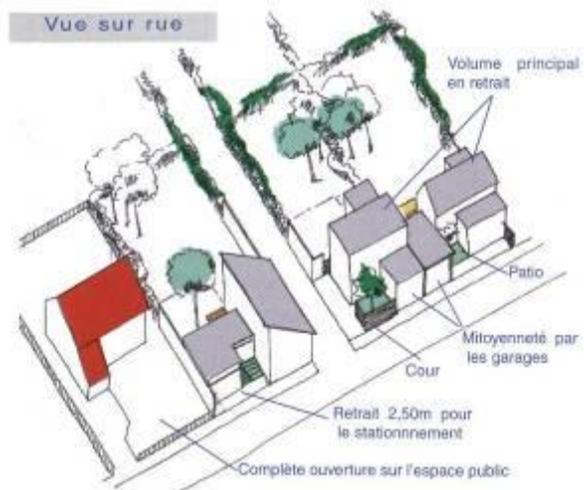
Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



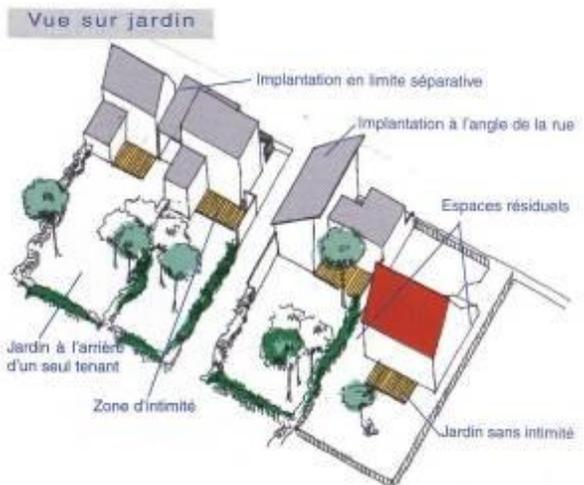


Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :

« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

## UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

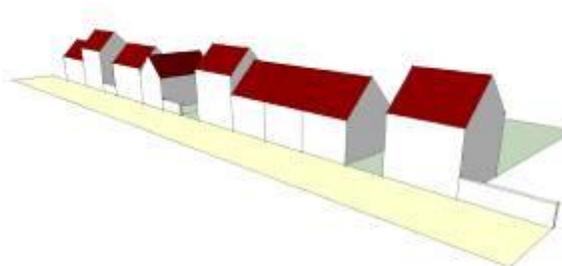
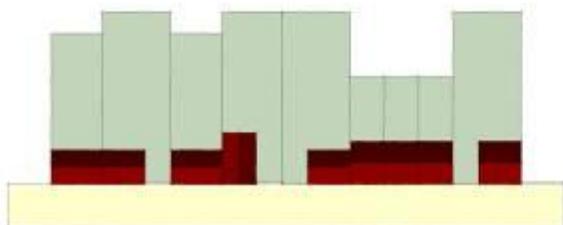
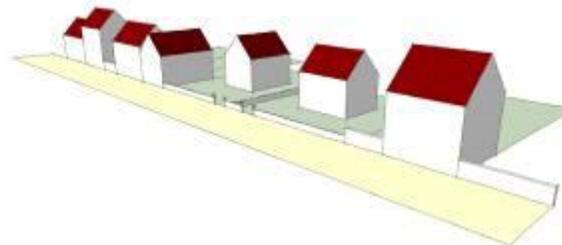
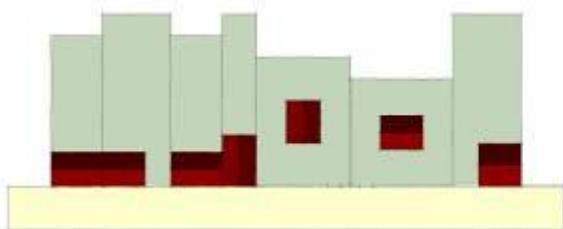


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- ➔ Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).



- ➔ Soigner la qualité des façades sur rue

## INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet : mener les études de sols spécifiques.
- Utiliser au maximum des matériaux poreux pour les allées de garage, les aires de jeux

