PLU

Ville de LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU VIA LA DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017

Ville de LAVAL

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES - DIRECTION DE L'URBANISME

6 RUE SOUCHU SERVINIERE BP 1327 - 53013 LAVAL CEDEX tel : 02 43 49 44 97

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DIRECTION DES GRANDS PROJETS
Service urbanisme et foncier

APPROBATION

Procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval via une déclaration de projet au titre du L 300-6 du Code de l'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Sommaire

1 Préambule 3

2 Le choix de la procédure 3

2.1 Justification de l'utilisation de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU (art. L300-6 du code de l'urbanisme) de la ville de Laval 3

3 Rappel de la procédure d'évolution du PLU 4

3.1 Champs d'application de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU (art. L300-6 du code de l'urbanisme) de la ville de Laval 4

3.2 Objet de la procédure de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval : 4

3.3 Le déroulement de la procédure 5

3.4 La composition du dossier de mise en compatibilité 6

3.5 Fondements législatifs et réglementaires associés à la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU 6

4 Rapport de présentation du projet « Espace Mayenne » 8

4.1 Préambule 8

4.2 Le contexte de la mise en œuvre du projet « Espace Mayenne » 8

4.3 Les enjeux du projet au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis et justifiant le caractère d'intérêt général 10

4.4 Les caractéristiques du projet « Espace Mayenne » : localisation 12

4.5 Les caractéristiques du projet de la ZAC Ferrié dans lequel s'inscrit le projet « Espace Mayenne » 14

4.6 Programmation urbaine et architecturale du projet « Espace Mayenne » 16

4.7 Le projet « Espace Mayenne » au regard du regard du SCOT 22

4.8 Le projet « Espace Mayenne » au regard du PLU actuel de la ville de Laval 22

4.9 La cohérence du parti d'aménagement qui justifie l'intérêt général du projet 24

5 Rapport de présentation sur la mise en compatibilité du PLU de Laval 25

5.1 Le contexte règlementaire 25

5.2 Evolutions envisagées du PLU en lien avec le projet d'aménagement « Espace Mayenne » 28

5.3 Exposé des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Laval 29

6 Annexes 33

1 Préambule

Le projet d'aménagement d'Espace Mayenne porte sur un équipement à vocation de spectacles, sports, événementiels et congrès.

L'objet de l'évolution du PLU de la ville de Laval consiste uniquement à la réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier afin de pouvoir construire un anneau cycliste et les aménagements liés à cet équipement sportif et évènementiel (accès, stationnements, aire de jeux, accès,..). La marge de recul initiale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 sera réduite à 20 mètres par rapport à l'axe. Le dossier « Loi Barnier » a été réalisé par le maitre d'œuvre d'Espace Mayenne et est joint en annexe.

2 Le choix de la procédure

2.1 Justification de l'utilisation de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU (art. L300-6 du code de l'urbanisme) de la ville de Laval

- L'utilisation de procédure de la déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLU de la ville de Laval sera menée par le Président du Conseil Départemental. Le lancement de la procédure a été décidé début décembre 2016. Une délibération, bien que facultative sera prise en commission permanente du 27/02/2017.

- Justification de la procédure de déclaration de projet :

  - Ainsi, au regard de la portée de l'ajustement règlementaire à réaliser dans le cadre d'un dossier Loi Barnier, le Conseil départemental a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme (articles L153-54 à L153-59, R153-15 à R153-17 et L 300-6 du Code de l'urbanisme).

  - Ce type de déclaration de projet permet la reconnaissance de l'intérêt général de l'opération et permet de mettre en compatibilité le PLU, notamment selon une procédure spécifique et accélérée qui permet à une collectivité territoriale autre que celle compétente en matière de PLU de mener la procédure (par le Président du Conseil départemental en l'occurrence). La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, est approuvée par délibération de la collectivité compétente en urbanisme (Laval Agglomération en l'occurrence).

3 Rappel de la procédure d'évolution du PLU

3.1 Champs d'application de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU (art. L300-6 du code de l'urbanisme) de la ville de Laval

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique aux actions ou d'opération d'aménagement, entendus au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

3.2 Objet de la procédure de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval :

Le projet d'aménagement « Espace Mayenne » est porté par le Conseil Départemental de la Mayenne. Cet équipement collectif rentre dans le champ d'application de l'article L300-1 puisqu'il s'agit d'un équipement collectif présentant une vocation d'accueil de spectacles, sports, événementiels et de congrès.

Les dispositions du règlement littéral et graphique (plan de zonage) du PLU opposable de la ville de Laval permettent la réalisation du projet « Espace Mayenne » mais pas dans la totalité de son programme.

En effet, la partie du programme qui concerne l'aménagement des extérieurs (accès, stationnement ...) et notamment la construction d'un anneau cycliste ne peut pas être réalisée au regard du document d'urbanisme actuel de la ville de Laval. La présence d'une marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe RD 900 ne rend pas possible la réalisation de ces aménagements.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Laval au travers de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a pour objet de permettre la réalisation de l'ensemble du programme du projet « Espace Mayenne ».

Il s'agira ainsi de modifier le plan de zonage pour y inscrire la réduction de la marge de recul existante de 75 m par rapport à l'axe de la RD 900 pour la portée à 20 m par rapport à ce même axe. La dérogation sera mise en place uniquement sur le tronçon de la RD 900 qui concerne le projet « Espace Mayenne ». Le dossier de motivation de la dérogation de la Loi Barnier est joint en annexe.

Cette procédure de déclaration de projet est utilisée afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Laval pour permettre la réalisation de l'ensemble du programme de l'équipement collectif d'intérêt général que représente le projet « Espace Mayenne ».

3.3 Le déroulement de la procédure

- L'initiative de la procédure

  - Le PLU relève de la compétence de Laval agglomération. L'autorité qui mène la mise en compatibilité, à savoir, le Conseil Départemental de la Mayenne est à l'initiative de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Laval (article L. 300-6 du code de l'Urbanisme)

- Consultation de l'autorité environnementale

  - L'Autorité Environnementale a été consultée le 21/12/2016 dans le cadre de l'examen au cas par cas sur la déclaration de projet qui consiste à la réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier afin de porter la marge de recul à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900. Il s'agit d'une modification mineure du PLU, la typologie de la zone reste inchangée : UBf.
  - Pour rappel, le projet Espace Mayenne :
    - a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact par arrêté du 26/02/15,
    - est intégré dans le PLU de la ville de Laval approuvé le 23 mai 2016 qui a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale
    - est programmé dans la ZAC du quartier Ferrié qui a fait l'objet d'une étude d'impact au stade « dossier de création ». Celle-ci sera complétée dans le cadre du dossier de réalisation en cours d'élaboration,
    - a une incidence faible, voire nulle, sur l'environnement et la santé humaine.
  - Par décision du 16/02/17, l'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale la présente procédure en indiquant notamment :
    - qu'il conviendra que le dossier final de mise en compatibilité consolide les termes du projet relatifs à la préservation des éléments du réseau bocager qui constituent des corridors internes et des liaisons avec l'extérieur du site au sein de la trame verte et bleue, tels qu'ils ont été identifiés dans le PLU de Laval et dans le dossier de la création de la ZAC du Quartier Ferrié. Le projet n'a aucun impact sur la trame verte et bleue définie dans le cadre du SCoT et traduite dans le PLU de Laval. Ainsi, le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Conformément au PLU, le projet permettra la création d'une coulée verte / douce débutant au niveau de la plaine de jeux / zone humide préservée pour rejoindre la rivière La Mayenne. L'orientation d'aménagement et de programmation actuellement opposable et traduisant cet objectif est respectée et ne nécessite aucun ajout.
    - que le dossier final de mise en compatibilité devra également consolider les termes relatifs à l'intégration paysagère du projet, en lien avec les éléments portés à ce titre dans le dossier de création de la ZAC Quartier Férrié, et en veillant notamment à un éventuel réajustement des orientations d'aménagement et de programmation(OAP) sur le secteur : Il a été envisagé de compléter les OAP afin de mettre en place un zoom sur le secteur du projet « Espace Mayenne » afin de préciser la mise en œuvre du merlon paysager et des espaces de stationnement paysager. Toutefois, au regard de la procédure de modification simplifiée n°1 menée en parallèle de la procédure de mise en compatibilité, il semble plus judicieux de procéder à un ajout réglementaire à l'article 13 du règlement de la zone UBf (cf. chapitre sur les évolutions apportées au PLU de la Ville de LAVAL) en complémentarité des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation existante

- Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - La réunion pour examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 16/03/17 par le Conseil départemental
  - Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint établi à l'issue de la réunion est joint à l'enquête publique

- L'enquête publique est menée conformément à l'article L153-55 du code de l'urbanisme :
  - L'enquête publique est organisée par le préfet.
  - En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet « Espace Mayenne » et sur la mise en compatibilité du plan Local d'urbanisme de la Ville de Laval qui en est la conséquence.
  - A la suite de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique (observations du public) et aux résultats de l'enquête (rapport et conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission).
  - Enfin, le Conseil départemental transmettra un dossier finalisé à Laval agglomération qui se prononcera alors par une délibération sur l'approbation de la mise en compatibilité du PLU.

3.4 La composition du dossier de mise en compatibilité

- Le présent dossier est ainsi réalisé sous la forme de deux rapports comprenant :
  - La présentation du projet « Espace Mayenne » et la démonstration de son caractère d'intérêt général.
  - L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Laval et les dispositions proposées pour en assurer la mise en compatibilité avec le projet « Espace Mayenne ». Cette partie comprend également l'exposé des modifications et les extraits du plan de zonage concerné.

3.5 Fondements législatifs et réglementaires associés à la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU

- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme

- Articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme

- Articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 du code de l'urbanisme

- Articles R. 153-15 à R. 153-17 du code de l'urbanisme

4 Rapport de présentation du projet « Espace Mayenne »

4.1 Préambule

Dans le cadre du développement, du rayonnement, de l'attractivité et de l'animation de son territoire, le Conseil départemental de la Mayenne a décidé la création d'un grand équipement à vocation sportive et évènementielle sur un ancien site militaire de la ville de Laval, chef-lieu du Département de la Mayenne : Espace Mayenne

Par son identité visuelle, Espace Mayenne donnera à l'ensemble du Département un élément d'attractivité essentiel. Il sera amené à devenir un site majeur du sport et des spectacles dans tout l'ouest de la France et à dynamiser l'image de son territoire.

4.2 Le contexte de la mise en œuvre du projet « Espace Mayenne »

- En Mayenne, la pratique des sports est bien développée :

  - Dans le domaine du sport, la Mayenne compte près de 1 000 clubs sportifs, 55 comités départementaux, et plus de 80 000 licenciés (soit 26 % de la population), ce qui en fait l'un des départements les plus « sportifs » de France en termes de pratiquants par rapport à sa population notamment dans les sports traditionnels (football en particulier).

  - Si le sport de masse est plutôt bien développé, la pratique du sport de haut-niveau l'est moins, même si quelques sportifs de haut-niveau se distinguent sur la scène internationale comme François PERVIS, double champion du monde de cyclisme sur piste en 2015, triple champion du monde en 2014 et Stéphane BAHIER cycliste et triathlète handisport, multiple médaillé au championnat du Monde de paratriathlon (vice-champion du Monde en 2015, champion du monde en 2012 notamment). Evoluant pour la plupart en nationale 3 dans les disciplines du volley-ball, handball et basket-ball, quelques clubs sportifs affichent des ambitions intéressantes sur la prochaine olympiade : l'Union Sportive Lavalloise de basket-ball a en effet pour objectif de voir évoluer son équipe première masculine en nationale 2 à court terme et l'Étoile futsal club de Laval, actuellement en ligue 2, espère accéder en ligue 1 dans les saisons à venir.

- De nombreux équipements sportifs sont présents en Mayenne, toutefois certains ont tendance à être vétustes ou bien ne répondent plus aux besoins :

  - S'agissant des équipements sportifs, un peu plus de 2 400 équipements destinés à la pratique sportive sont recensés, ce qui fait apparaitre la Mayenne comme un département bien doté quantitativement. Pour autant, la qualité en est tout autre. En effet, les équipements sportifs ont tendance à être vétustes et non conformes notamment les salles multisports pour les niveaux « régional » et « national ». La majorité des salles multisports date des années 1970, ces équipements sont

particulièrement vieillissants notamment sur Laval. Il est aussi constaté un manque d'équipements sportifs structurants pour certaines disciplines.

Aussi, et bien que le nombre d'équipements sportifs tend à faire croire à une suffisance en relation avec la population, plusieurs constats sur les équipements sportifs existants sont partagés :

- la Mayenne ne possède pas de salles de sport de grande capacité, la plus grande est la salle polyvalente de Laval avec une jauge de 1 100 places assises maximum en configuration basket et handball,
- une pénurie de salles multisports conformes aux normes sportives pour les niveaux régional et national (basket, handball...) et pouvant accueillir des spectateurs notamment sur Laval ; de nombreuses compétitions sont organisées sous régime dérogatoire...
- des grandes salles (à Evron, Mayenne, Château-Gontier, Laval...) peu adaptées pour l'organisation de manifestations sportives d'envergure,
- une salle polyvalente de Laval fortement dédiée aux spectacles culturels et événements associatifs, la rendant souvent indisponible pour les associations sportives,
- de nombreuses disciplines renoncent à organiser des rencontres sportives de niveaux régional et national par manque d'équipements adaptés.

- En Mayenne, un domaine économique affirmée et un maillage culturel est dense :

  - Dans le domaine économique : l'agroalimentaire, la logistique, la sous-traitance automobile demeurent des filières moteurs en Mayenne (76 000 emplois salariés – 6 500 entreprises-établissements – 4 500 entreprises artisanales – source INSEE).

  - Sur le plan culturel et bien qu'étant un département rural, la Mayenne est riche d'un maillage culturel intercommunal dense, plus de 18 conservatoires ou écoles de musique, plus de 10 000 élèves, une scène nationale conventionnée et une scène nationale conventionnée « jeune public », des saisons et festivals culturels, plusieurs musées et un patrimoine architectural fort.

- Un projet construit en concertation avec le mouvement sportif :

  - **2003** : Emergence de l'idée de réaliser un grand équipement sportif en Mayenne, suite au premier schéma départemental des équipements sportifs coréalisé avec le Comité départemental olympique et sportif de la Mayenne (CDOS). Celui-ci a fait ressortir le besoin d'un équipement en capacité d'accueillir de grandes manifestations sportives d'envergure afin « de trouver un plus grand équilibre entre les équipements de base et les équipements structurants facilitant l'accueil de compétitions de haut-niveau ».

  - **2009 :** Lancement du projet par le CDOS par l'inscription dans son plan de développement 2009/2013 d'« une étude portant sur la construction d'un équipement structurant dans le département de la Mayenne ». Fruit d'une concertation menée par le CDOS avec les comités départementaux, un mémoire a été transmis en décembre 2010 au Conseil général de la Mayenne et à toutes les parties susceptibles de

s'intéresser au projet (Direction départementale de la Jeunesse et Sports, Direction régionale de la Jeunesse et des Sports, Ville de Laval, Laval Agglomération).

- **2012 :** Le Conseil Départemental s'est véritablement saisi du projet du fait de l'inscription d'un projet de grand équipement sportif, culturel et évènementiel dans le cadre du contrat de redynamisation du site du 42ème régiment de transmissions. Une première étude d'opportunité et de faisabilité a alors été lancée en recourant à un cabinet d'étude (ISC Ingénierie).

- **Entre 2013-2015 :** une deuxième étude portant sur la pré-programmation et programmation du projet Espace Mayenne a été menée par le cabinet d'architectes IDA Concept. Après étude de différents scénarii, le site d'implantation est confirmé et des simulations financières sur l'investissement comme sur le fonctionnement sont formulées. Le programme architectural, technique et fonctionnel a été adopté en janvier 2015 et la maîtrise d'œuvre désignée en juillet 2015.

Un projet concerté :

- Depuis 2012, date des premières études, le projet n'a cessé d'évoluer, de s'adapter au contexte local et aux spécificités des besoins identifiés par les partenaires associés dans le cadre des Comités de pilotage et comités techniques. La concertation entre le Conseil départemental et ses partenaires que sont la Ville de Laval, Laval Agglomération, le Conseil Régional, le CDOS et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), n'a cessé de se renforcer pour aboutir à la décision du Conseil départemental d'assurer la maitrise d'ouvrage d'un équipement structurant cohérent et adapté à son territoire. Cette concertation s'est poursuivie tout au long de l'élaboration du projet.

4.3 Les enjeux du projet au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis et justifiant le caractère d'intérêt général

Le projet « Espace Mayenne » vise à renforcer le développement, le rayonnement et l'attractivité de la Mayenne

Au travers de ce projet, il s'agit pour le Conseil Départemental de :

- Répondre aux besoins exprimés par les partenaires en tenant compte des carences du territoire départemental, de l'environnement concurrentiel et du contexte contraint des finances publiques,

- Permettre aux Mayennais de bénéficier de spectacles, manifestations sportives et évènements très divers (salons, expositions, congrès, conventions...),

- D'accueillir/recevoir des manifestations sportives, des événements à portée économique et des événements très variés (spectacles, salons, expositions, congrès, conventions), d'envergure départementale, régionale, nationale voire internationale dans un lieu d'animation moderne, très fonctionnel et emblématique pour le territoire.

- Pour le développement du sport en Mayenne, l'enjeu est de doter le département de la Mayenne et son chef-lieu d'un équipement structurant :

  Le projet « Espace Mayenne », a pour objectif de :

  - Répondre aux besoins du mouvement sportif pour le déroulement de matchs de championnats régionaux et nationaux dans des salles aux normes et pouvant recevoir un public nombreux,

  - Permettre l'organisation d'événements sportifs de niveaux national et international confortant la notoriété des disciplines et valorisant l'image de la Mayenne,

  - Dans le cadre de la pratique du cyclisme de compétition, l'aménagement de l'anneau cycliste s'inscrit, bien au-delà des limites communales, dans une stratégie d'agglomération élargie aux frontières départementales. Il existe localement un fort potentiel de licenciés avec à l'heure actuelle deux anneaux cyclistes qui ne permettent pas la préparation des coureurs à des compétitions de niveau départemental. En l'absence d'un vélodrome homologué, le Comite Cyclisme de la Mayenne s'associe avec le vélodrome du Mans afin de maintenir une activité sur piste (organisation des championnats bi-départementaux Sarthe - Mayenne) et avec celui de Fougères en Bretagne pour organiser ses stages départementaux.

- Un équipement polyvalent sportif et évènementiel en Mayenne, issu d'une réflexion urbanistique qui participe au renouvellement urbain en s'inscrivant sur l'ancien site militaire du 42ème régiment de transmission de la ville de Laval, chef-lieu du Département de la Mayenne :

  - Le projet « Espace Mayenne » est donc l'aboutissement d'une réflexion urbanistique à l'échelle du site du 42ème régiment de transmissions pour permettre la création d'une salle emblématique tout en rendant possible le développement d'un éco-quartier autour de l'espace naturel protégé. L'organisation proposée alliera en effet écologie, compacité, économies de moyens, et permet par sa faible consommation foncière d'accueillir d'autres projets programmés dans le cadre de la ZAC Ferrié.

  - L'Espace Mayenne participe pleinement à la reconversion de ce site et lui confère avec l'aménagement des espaces extérieurs, une identité à la fois événementielle, mais aussi de loisirs sportifs et de promenade.

  - Le Conseil Départemental a ainsi choisi le scénario d'un équipement polyvalent sportif et événementiel à très forte flexibilité et modularité afin de pouvoir accueillir une offre de manifestations très diverses aussi bien sportives (compétitions et sport démonstrations / galas), spectacles, animations artistiques et culturelles, événementielles, congrès, salons, foires.

  - Par ailleurs, il est à noter que dans le cadre de sa politique sportive, le Conseil Départemental poursuivra son soutien aux projets des collectivités locales pour la construction et rénovation d'équipements sportifs dans le cadre des contrats de territoire qui seront conclus avec les établissements publics de coopération intercommunale.

4.4 Les caractéristiques du projet « Espace Mayenne » : localisation

- Localisation et accessibilité du projet:

Le Département de la Mayenne est situé au nord-ouest de la Région des Pays de la Loire près des frontières bretonne, normande et angevine. Il enregistrait 307 350 habitants au recensement de 2014 *(source INSEE)*.

Le projet se situe sur la ville de Laval, au cœur du département et de la communauté d'agglomération de Laval sur la route reliant Paris à la Bretagne avec une accessibilité en train comme en voiture très intéressante. En voiture, Laval se trouve à approximativement à 280 km de Paris, 80 km de Rennes, Le Mans et Angers, 130 km de Nantes et 150 km de Caen, soit à environ 2 h 50 de Paris, 1 h du Mans ou de 1 h de Rennes. La ville est aussi sur la ligne ferroviaire de Paris à Brest et la gare de Laval est desservie par le TGV Atlantique quotidiennement.

À l'horizon 2017, la réalisation de la LGV Bretagne-Pays de la Loire entre Le Mans et Rennes reliera Laval et Paris en seulement 1h10, ce qui rendra la ville de Laval encore plus accessible.

- Localisation du projet à l'échelle du territoire :

Le lieu d'implantation retenu à l'issue des études préalables est le site du quartier Ferrié, en limite nord-ouest de la commune de Laval. Le site se place sensiblement à la même distance des centres-villes de Laval et de Changé.

Site du projet

Ses accès routiers se font facilement depuis:

• La rocade urbaine RD900 qui avec la RN162 et la RD57, ceinturent la ville de Laval.

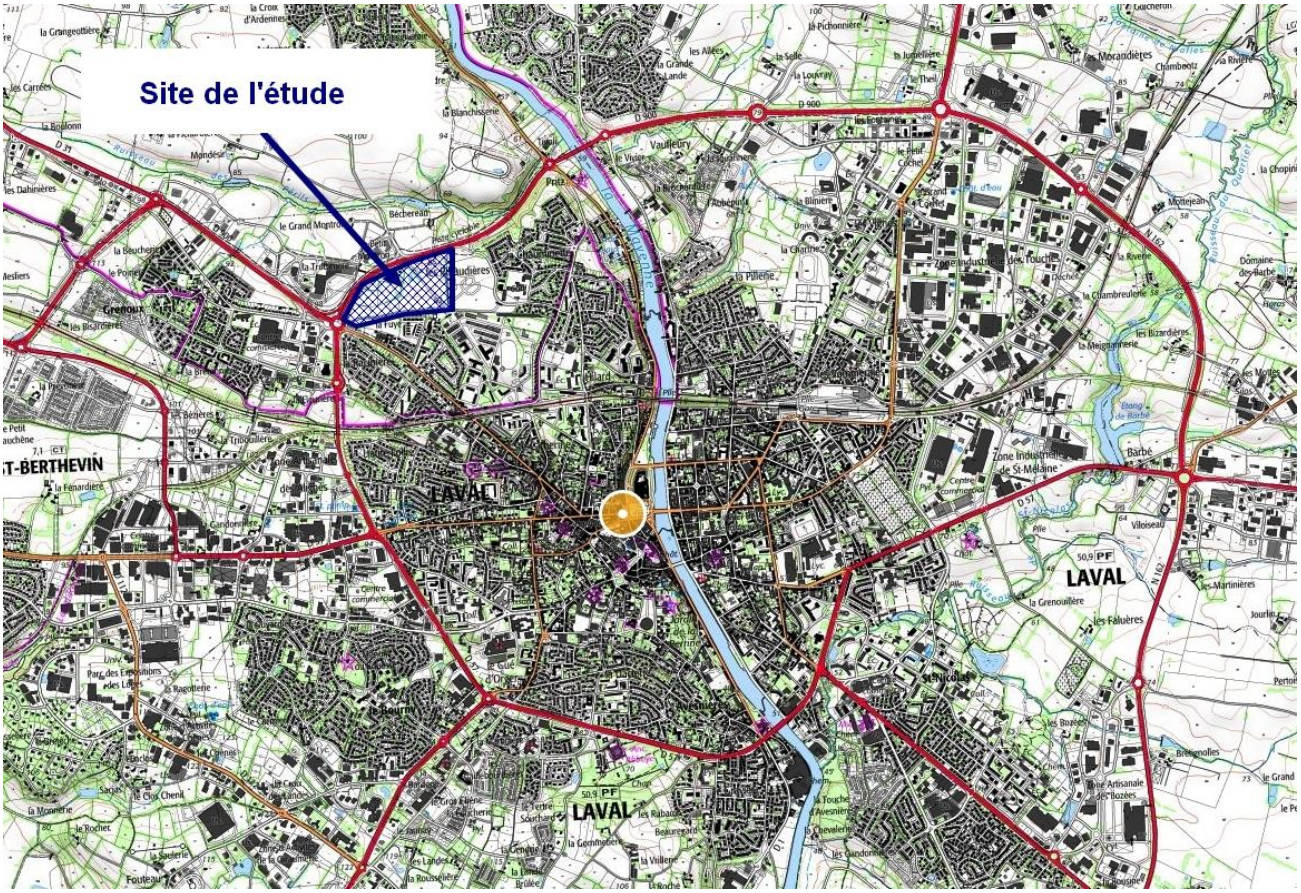
• l'A81, qui permet un accès aisé au site, à partir de la RN162 et de la RD31

Situation et positionnement du projet à l'échelle de la ville de Laval:

- Le projet est situé plus précisément au Nord-Ouest de la Ville de Laval. Il est situé à environ 1500 mètres à vol d'oiseau du centre ancien et à 2.5 km de la gare de Laval et est délimité par:

    - la rocade de Laval au Nord (RD900),
    - le quartier résidentiel d'Hilard à l'Est,
    - le quartier résidentiel de la Fuye et l'avenue de Fougères à l'Ouest,
    - l'ancienne caserne du « quartier Ferrié » (au sud),

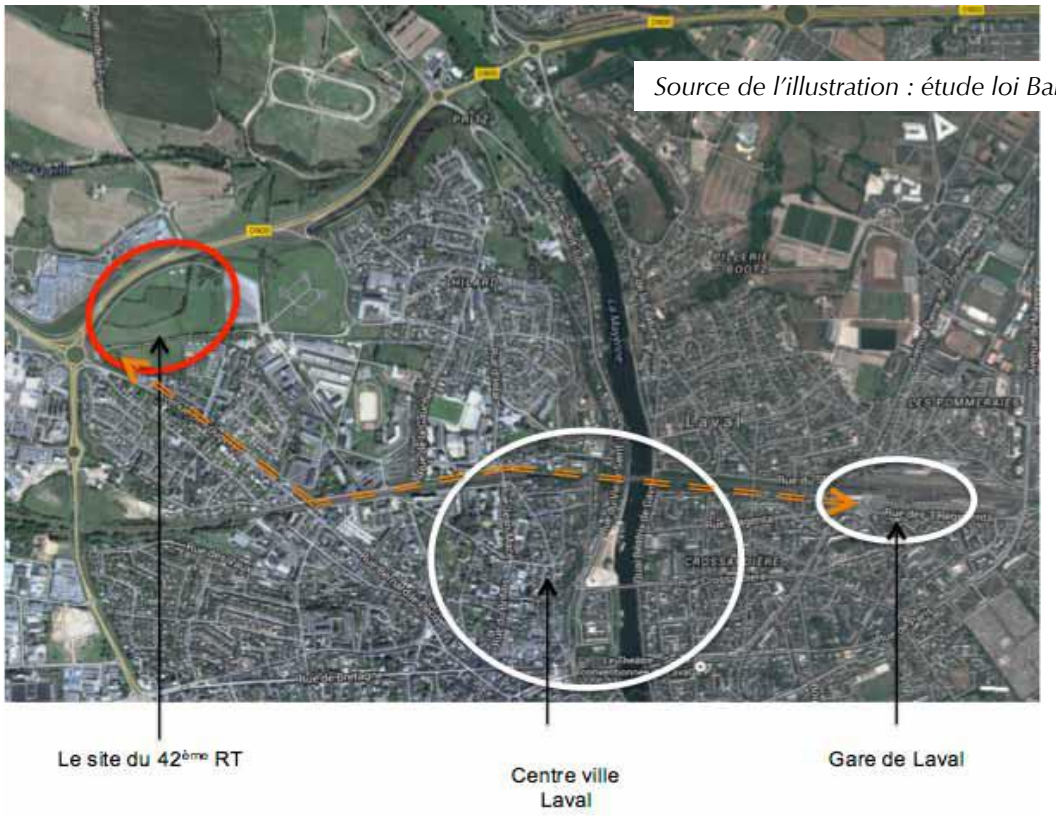
- La facilité d'accès au site (RD900, RN162 et A81), sa localisation dans un secteur prévu au développement, l'existence d'un réseau de transports urbains qui sera développé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Ferrié et sa très bonne visibilité depuis la rocade urbaine sont autant d'atouts favorables à l'implantation du projet.



Source de l'illustration : CD 53 sur fond cartographique extraite du site géoportail

Situation et positionnement du projet à l'échelle du quartier:

- Le positionnement du projet « Espace Mayenne » est envisagé sur des terrains situés au nord de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier Ferrié (dossier de création approuvé le 3 février 2014) portée par la société LAVAL SPLA pour le compte de la Ville de Laval (Concession d'aménagement signée le 02/02/2015).



Source de l'illustration : étude loi Barnier

4.5 Les caractéristiques du projet de la ZAC Ferrié dans lequel s'inscrit le projet « Espace Mayenne »

Description du projet au regard de son insertion urbaine

Le quartier Ferrié sera, par la reconversion du site, la qualité de ses aménagements et son contenu programmatique, le cadre d'une réponse aux besoins de la Ville et de ses habitants et, au-delà, favorisera l'attractivité de l'agglomération et du département.

Le projet de reconversion du site, tel qu'il a été étudié dans sa globalité, s'oriente vers une programmation diversifiée et équilibrée en termes de fonctions urbaines :

- Un programme de logements attractifs, intégrant les principes de développement durable, offrant une grande mixité des populations et des formes urbaines originales, et complétant l'offre du quartier Hilard-Grenoux au sein duquel il est inscrit,
- Un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergures départementale, régionale voire nationale : Espace Mayenne,
- Des locaux d'activités et tertiaires participant à la mixité fonctionnelle avec l'artisanat, les commerces, la maison des associations et le pôle de formation santé social,
- Des services publics regroupés dans un hôtel communautaire, ainsi qu'un CCAS, un Pôle Emploi et un bâtiment hébergeant la médecine du travail.

Le quartier Ferrié sera marqué par la qualité, l'ambition et le caractère innovant des projets architecturaux qui viendront s'y développer, par la nouveauté des dispositifs urbains créés et par la modernité des nouvelles technologies. Il réalise ainsi l'intégration des différentes échelles urbaines, allant du rayonnement départemental à la proximité.

Le projet « Espace Mayenne » sera une des composantes forte du quartier et proposera ainsi un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergures départementale, régionale voire nationale.

Localisation du projet « Espace Mayenne »

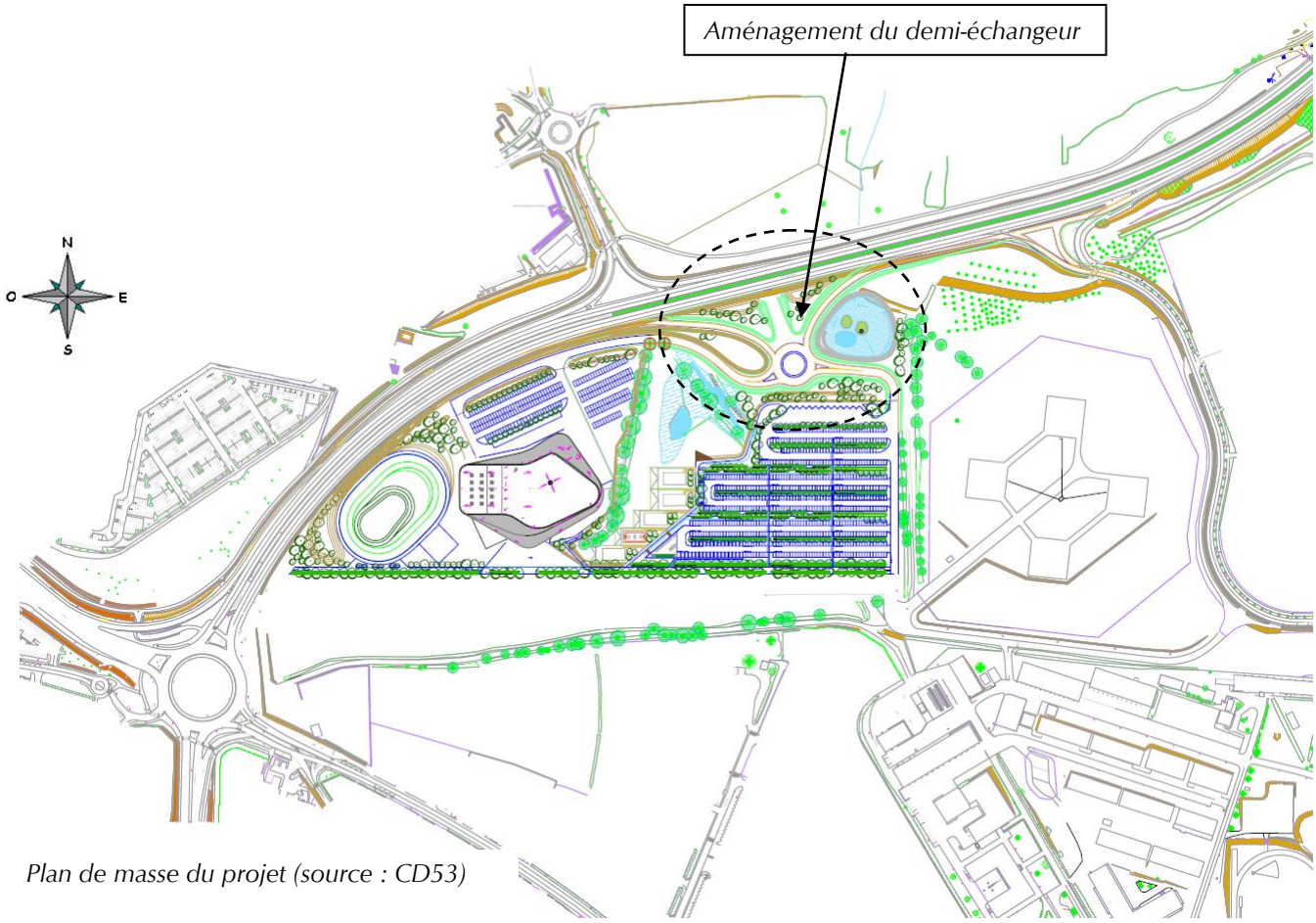
Source de l'illustration : Plan guide de la ZAC du Quartier Ferrié

4.6 Programmation urbaine et architecturale du projet « Espace Mayenne »

- La desserte du projet « Espace Mayenne » :

Aucun accès direct ne sera réalisé directement depuis la RD900. L'accès à l'équipement se fera via l'aménagement d'un demi-échangeur réalisé par le Département concomitamment aux travaux de l'équipement public. Le dépôt du permis de construire intégrera les aménagements et installations liés à sa desserte (voirie) et son fonctionnement (stationnements, liaisons douces,...).

En dehors du site sur lequel s'inscrit le projet « Espace Mayenne » et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, à terme d'autres accès pourront être aménagés dans le cadre de la ZAC, afin de greffer ce nouveau quartier au tissus urbain existant (cf. plan guide de la ZAC ci-avant).



Plan de masse du projet (source : CD53)

- Description du projet « Espace Mayenne » :

Le projet a été pensé de manière à réaliser un équipement :

- Cohérent avec son territoire et donc adapté à la population ;

- Fonctionnel en permettant notamment un usage partagé entre les différentes disciplines sportives dans des conditions optimales ;

- Minimisant les coûts de fonctionnement et d'exploitation à terme par plusieurs biais : la rationalisation du fonctionnement avec notamment un usage multifonctionnel conforme à l'esprit des préconisations du rapport Constantini, une efficacité des installations techniques nécessitant une équipe réduite et la recherche d'économie d'énergie (raccordement au réseau de chaleur produit),

- Respectueux de l'environnement et minimisant les nuisances sonores avec l'environnement proche.

Description du programme « Espace Mayenne » :

Les études préalables ont alors permis au Conseil départemental de choisir le scénario présenté ci-après et planifié en 2 phases appelées « socles ».

Le 1er socle intègre les équipements suivants :

- une **salle principale modulable** à vocation multiple (sports, spectacles, concerts, conventions, événements économiques, foires, expositions, salons) disposant d'une hauteur libre sous plafond de 15 mètres, d'un plateau technique de 47x27m et d'une jauge modulable de de près de 2 000 places assises en gradins fixes pouvant aller jusqu'à environ 4 500 places (en configuration boxe).
- une **salle secondaire** (44x36m) à vocation essentiellement sportive composée de 2 aires de pratique :
  - Un **plateau omnisports** de 44x24m avec une hauteur libre de 9 mètres et 500 places assises en configuration handball, qu'il sera possible de compléter par au moins 300 places en gradins amovibles disposés à l'opposé des gradins fixes ;
  - Un **espace d'escalade** avec une structure artificielle d'escalade de 15 mètres de hauteur libre, de niveau international, permettant d'accueillir près de 2 000 personnes lors de grandes compétitions, et une salle d'échauffement d'escalade attenante facilitant de ce fait l'accès à l'espace escalade et les circulations en cas de compétitions.
- une **salle de congrès modulable** de 200 places fixes complétée d'un plateau permettant d'accueillir 300 places en gradins mobiles, pour des congrès, conventions ou des opérations de convivialité
- un **espace de 3 salons de réception**, totalement flexible et modulable dédié à l'accueil des partenaires/VIP lors de manifestations sportives et culturelles, et pouvant être aménagé en salles de réunion/commission selon les besoins.
- des espaces dédiés à la presse, à l'administration, à la billetterie, aux offices traiteurs équipés et à l'accueil des sportifs : vestiaires, consignes, sanitaires.
- Des espaces de stationnements paysagers (techniques et publics)

Ces différentes entités pourront fonctionner séparément et simultanément.

Le deuxième socle de l'opération prévoit :

- une **aire multifonctionnelle extérieure de grands jeux** (10 000 m²) pour l'accueil d'activités sportives et ludiques ;
- un **vélodrome extérieur** de 250 mètres classé de niveau national.

Description des usages sportifs par espace

Pour le 1er socle :

- La **salle principale :**

  Elle permettra l'accueil de grands événements sportifs (tous sports confondus sauf les sports de glace) grâce à son espace homologué basket-ball, badminton, handball, volley-ball de niveau international et de grands rassemblements sportifs favorisant la dimension sociale du sport.

  Les jauges pourront varier de 2000 places environ à près de 4 500 places selon l'utilisation ou non de la deuxième couronne de gradins et selon les sports pratiqués : 3 252 places maximum en configuration handball, badminton, gymnastique, tennis, tennis de table, arts martiaux, escrime, 3 686 places pour le basket-ball et le volley-ball, 4 474 pour la boxe, etc.

  Dans le cadre de la programmation, la complémentarité et l'alternance entre les évènements sportifs le week-end et les évènements culturels en semaine seront recherchées. Le démarchage vers les fédérations ciblera des compétitions de bon niveaux national et international : pour les jeunes des championnats de France, d'Europe et du Monde et autres compétitions internationales en basket-ball, handball, volley-ball mais aussi dans d'autres disciplines, et pour les seniors des championnats de France, tournois internationaux, pro-tours, matchs de gala, coupe d'Europe, du Monde etc.

- La **salle secondaire** à dominante sportive servira pour :

  - L'organisation de compétitions diverses (jusqu'à un niveau régional) et de matchs de championnats pour les équipes de niveau national en basket-ball, volley-ball et handball notamment,
  - L'échauffement dans le cadre de manifestations sportives se déroulant dans la salle principale,
  - Et l'entraînement pour les clubs ayant des équipes de niveau national (basket-ball, handball, volley-ball notamment).

- **L'espace escalade** :

  Il permettra l'organisation de compétitions de tous niveaux y compris de niveau international. Lors de compétitions internationales, l'ensemble d'Espace Mayenne sera mobilisé (Salle de Congrès, salles principale et secondaire). L'espace escalade permettra aussi d'accueillir au quotidien les entraînements du comité, des clubs, et d'un futur pôle espoir jeunes prévu par la Fédération qui sera d'ailleurs le seul de l'Ouest de la France en escalade et le premier de ce niveau en Mayenne toutes disciplines confondues. Il viendra aussi renforcer le rôle du CREF de LAVAL (établissement associé au CREPS de Nantes).

Si l'escalade devenait discipline olympique, Espace Mayenne pourrait alors devenir un site d'entrainement pour les préparations olympiques (voir même pour d'autres disciplines).
Il est à noter, que le bureau d'ingénierie de la fédération française de montagne et d'escalade assiste le Département dans la conception/réalisation de la structure artificielle d'escalade jusqu'au suivi des travaux.

Afin d'optimiser cet équipement très attendu du mouvement sportif, il est prévu une utilisation simultanée des 2 espaces de la salle secondaire, des discussions sont engagées pour y installer un rideau visuel.
Cette salle devrait pouvoir également accueillir très occasionnellement des salons et expositions limités à cette salle ou en complément de la salle principale.

- **La salle de congrès :**
  Elle permettra au mouvement sportif d'y tenir des assemblées générales, séminaires ou des opérations de convivialité dans le cadre de grandes manifestations sportives (escalade par exemple)

- **L'espace salons de réception :**
  Il sera dédié à l'accueil des partenaires/VIP lors de manifestations, et pourra être aménagé en salons de réception ou en salles de réunion/commission selon les besoins.

Pour le deuxième socle de l'opération prévoit :

- **Une aire multifonctionnelle extérieure de grands jeux** (10 000 m²) : Elle permettra d'organiser des activités sportives ludiques

- **Le vélodrome extérieur :** outre les compétitions de niveaux départemental, régional et national, le vélodrome extérieur sera utilisé notamment pour les entraînements de la section sportive départementale située au Collège Emmanuel de Martonne voisin de quelques centaines de mètres du futur Espace Mayenne, ainsi que ceux du comité et des clubs mayennais.

- Fonctionnement envisagé :

S'agissant de l'exploitation future, et suite à de nombreuses discussions entre le Conseil départemental, la Ville de Laval et Laval Agglomération (et plusieurs études juridiques et financières), il est envisagé une gestion de l'équipement en mode « affermage » par une société publique locale qui serait constituée de 2 collectivités suivantes : le Département (actionnaire minoritaire) et Laval Agglomération.

Par ailleurs, Laval Agglomération a désigné un cabinet pour conduire une étude de gestion et de programmation du futur Espace Mayenne en lien avec la gestion future de la salle polyvalente située à Laval.

- Les aménagements extérieurs :

De par les spécificités paysagères, environnementales et de biodiversité du site et des contraintes réglementaires (étude d'impacts, étude de dérogation Loi Barnier, Loi sur l'eau), l'insertion du projet dans le site s'impose de façon mesurée et respectueuse des qualités environnementales de ce dernier.

En effet, le projet d'aménagement du site et d'implantation d'Espace Mayenne respecte rigoureusement les principes d'intervention suivants :

- Préservation du noyau de biodiversité qui traverse le site sur un axe nord/sud ;
- Préservation de la zone humide (mare) située au nord ;
- Circulations des véhicules et stationnements en périphérie (en limite de site) ;
- Cheminements piétons (liaisons douces) balisés traités de façon à préserver la faune et la flore ;
- Optimisation de la consommation foncière ;
- Gestion de l'eau sur l'ensemble du site ;
- Chantier à faibles nuisances.

- <u>Le calendrier prévisionnel de l'ouvrage :</u>

- Commencement des travaux en octobre/novembre 2017
- Réception des travaux au printemps 2019
- Ouverture au public en septembre 2019

4.7 Le projet « Espace Mayenne » au regard du regard du SCOT

L'orientation 4.3.1 du PADD du SCoT des Pays de LAVAL / LOIRON, approuvé le 14/12/14 prévoit de :

Extrait de l'orientation 4.3.1 du PADD du SCoT :

4.3. RENFORCER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS METROPOLITAINS :
4.3.1 Créer des équipements d'envergure départementale voire régionale tout en adaptant l'offre existante et en les mettant en à l'échelle des EPCI : La volonté commune de stimuler le développement économique du territoire exige l'aménagement d'équipements structurants porteurs d'attractivité et identitaire pour les Pays de Laval et de Loiron. Afin d'affirmer le rayonnement du territoire et répondre à la croissance des besoins exprimés par la population, la qualité de l'offre en équipements se doit d'être améliorée et modernisée notamment à Laval.
.....

Le projet « Espace Mayenne » est un équipement d'envergure départementale, il rentre dans le cadre de l'orientation 4.3.1 du PADD du SCoT. La construction d'Espace Mayenne est compatible avec les prescriptions et recommandations du document d'orientations et d'objectifs (DOO). Le projet est donc compatible avec le SCoT actuellement opposable.

4.8 Le projet « Espace Mayenne » au regard du PLU actuel de la ville de Laval

- La compatibilité du projet « Espace Mayenne » au regard du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) du PLU de la ville de Laval :

Le chapitre 1.3 (page 9) des orientations du PADD du PLU de LAVAL approuvé le 26/05/15 prévoit de :

Extrait des orientations exprimées au chapitre 1.3 du PADD du PLU de la ville de Laval :

1.3. GRANDS EQUIPEMENTS ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
- Etendre le centre-ville.
- Créer la Cité de la Réalité Virtuelle.
- Réaliser l'Espace Mayenne.
- Soutenir le caractère structurant de ces nouveaux pôles et impulser l'aménagement des espaces urbains environnants.
- Organiser l'accessibilité et l'accueil du public, développer des programmes complémentaires et des liens avec les quartiers environnants.
- Poursuivre le déploiement d'un réseau de communications numériques à l'échelle de la Ville.

Le projet « Espace Mayenne » ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU puisque ce projet est mentionné dans le cadre des Grands équipements et développement des communications numériques du territoire.

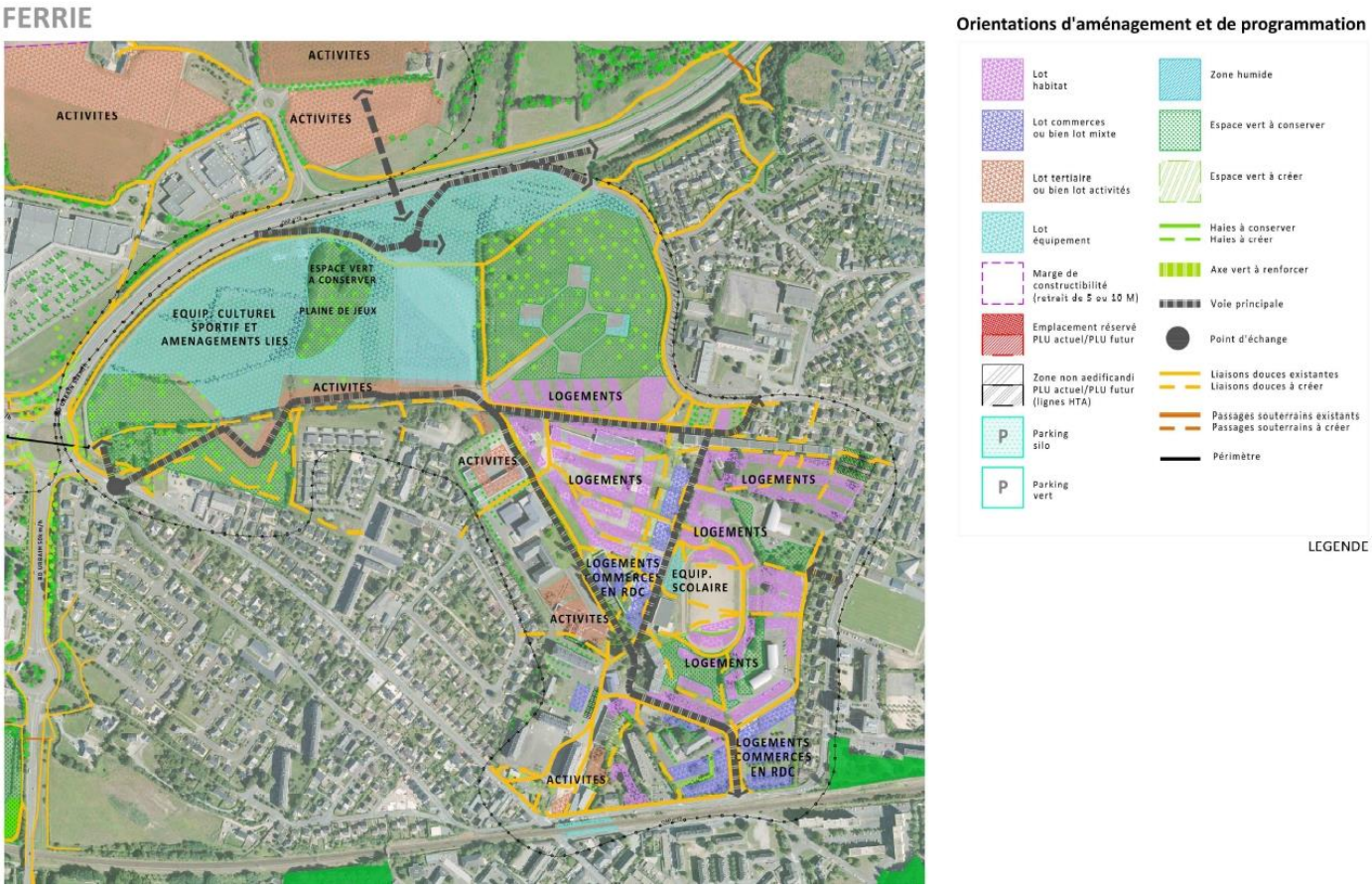
La compatibilité du projet « Espace Mayenne » au regard des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation du PLU de la ville de Laval :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU actuel envisagent pour le quartier Ferrié la réalisation d'un programme d'ensemble qui regroupe:

- L'«Espace Mayenne», un équipement permettant l'accueil d'événements sportifs et culturels, de niveau départemental, régional, voire national.
- Un pôle de formation sanitaire et social qui conforte le pôle universitaire de Laval. Le pôle est en fonctionnement sur le site.
- Un programme de logements neufs intégrant les principes du développement durable, offrant une grande mixité et des formes urbaines originales, avec pour objectif de concurrencer le phénomène de périurbanisation.
- L'hôtel communautaire regroupe l'ensemble des services de Laval Agglomération, qui contribuera à l'attractivité du nouveau quartier.
- Activités tertiaires sur le site du nouveau quartier.
- Un EHPAD.

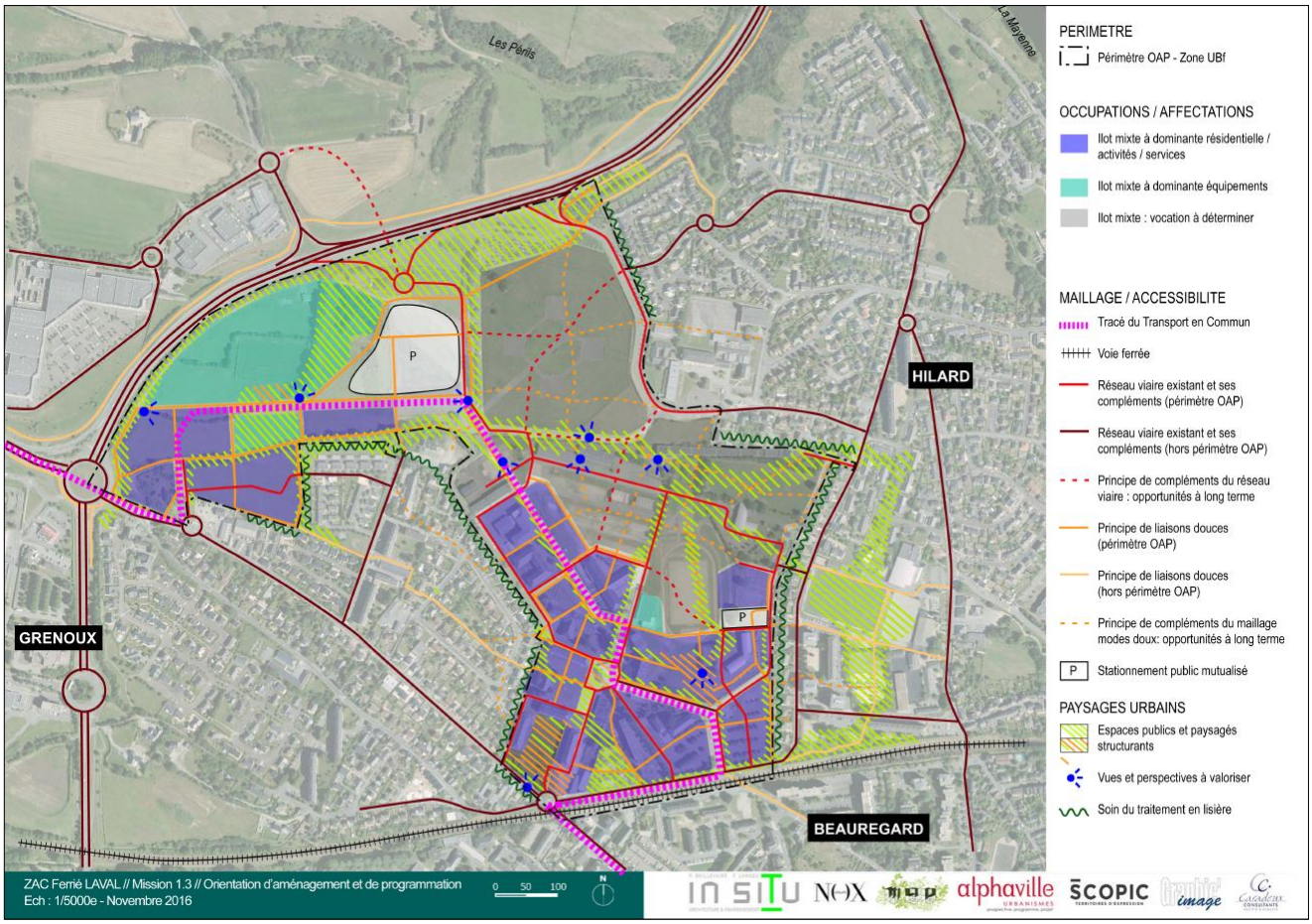
L'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) du quartier Ferrié intègre le projet « Espace Mayenne » ainsi que les enjeux paysagers et urbains de cette entrée de ville.

Il est l'un des équipements publics majeur de l'OAP. Le projet développé dans la présente notice est compatible avec les orientations de cette pièce du PLU.



↑*Plan d'illustration des Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU de la ville de Laval approuvé en date du 31.05.2016*

Actuellement, une procédure de modification simplifiée du PLU de la ville de Laval est en cours (mise à disposition du public du 13 février 2017 au 17 mars 2017). Elle a notamment pour objet de modifier l'OAP afin de permettre la mise en œuvre des projets de la ZAC Ferrié. Dans tous les cas, les OAP, même modifiées, conservent, voire confortent le projet « Espace Mayenne ».



↑ *Plan d'illustration des Orientations d'aménagement et de Programmation projeté dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de la Ville de Laval.*

Ainsi, la déclaration de projet ne remet pas en cause les orientations du PADD et est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier Ferrié réalisée dans le cadre du PLU initial et avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle qu'elle est prévue actuellement par la modification simplifiée n°1.

4.9 La cohérence du parti d'aménagement qui justifie l'intérêt général du projet

Le projet « Espace Mayenne » s'inscrit donc dans un objectif général et répond à la mise en œuvre des politiques publiques, en matière notamment de cohérence avec les objectifs du SCOT des Pays de LAVAL / LOIRON et du PLU de Laval. Le projet « Espace Mayenne » revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il répond aux besoins de la population et contribuera au développement, au rayonnement et à l'attractivité de la Mayenne.

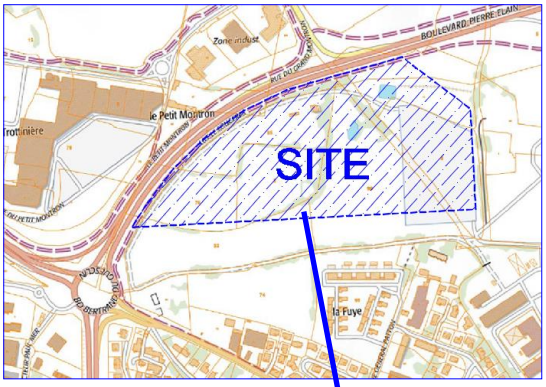
5 Rapport de présentation sur la mise en compatibilité du PLU de Laval

5.1 Le contexte règlementaire

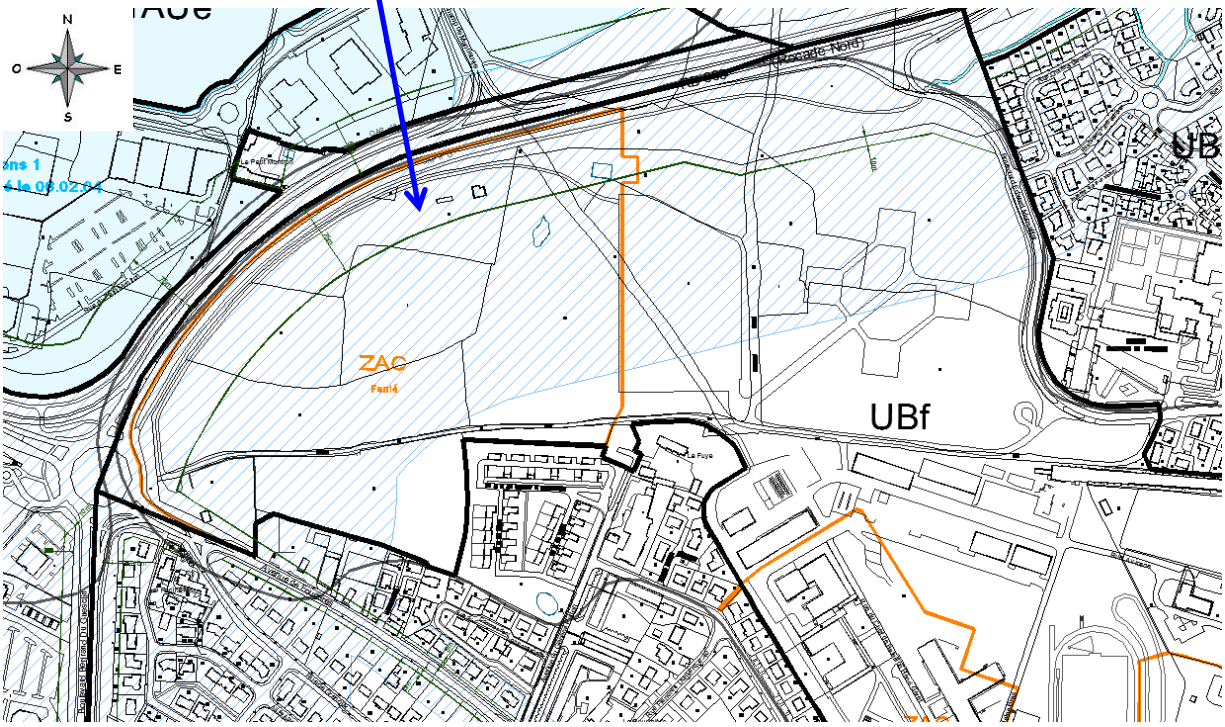
Antériorité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Laval :

La ville de Laval dispose d'un PLU opposable approuvé le 23 mai 2016. Une procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par délibération de Laval Agglomération (collectivité maintenant compétente en urbanisme) afin d'effectuer des modifications du règlement du PLU afin qu'il soit en cohérence avec les ZAC Ferrié et de Laval à grande vitesse. Celle-ci est également menée afin de compléter et de mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces 2 secteurs.

Un PLUi, couvrant l'ensemble du territoire de Laval Agglomération, est actuellement en cours d'élaboration.



Extrait du Plan de masse du projet ↑



Extrait du Plan de zonage actuel du PLU de la ville de Laval ↑

- Le projet « Espace Mayenne » au regard du règlement littéral et graphique du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme actuel de la ville de Laval :

Le site sur lequel se positionne le projet s'inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferrié (dossier de création approuvé le 3 février 2014) portée par la société Laval SPLA pour le compte de la Ville de Laval (Concession d'aménagement signée le 02/02/2015, cf. partie ci-avant).

Aucune servitude d'utilité publique ne s'applique dans le périmètre du projet « Espace Mayenne ».

Le PLU actuellement opposable de la Ville de Laval a inscrit le secteur de la ZAC en zone UBf. Ce zonage désigne spécifiquement le quartier Ferrié qui fait l'objet d'une procédure d'aménagement concerté (ZAC). Le règlement de la zone UBf désigne la zone urbaine péricentrale qui prolonge les quartiers anciens. L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés...) y est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Le règlement littéral de la zone UBf permet la construction d'Espace Mayenne puisque l'article 2 autorise *« Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC). »*

Toutefois, le programme d'Espace Mayenne ne peut pas être réalisé en totalité dans la mesure où le plan de zonage du PLU présente une marge de recul inconstructible de 75 mètres prise par rapport à l'axe de la départementale 900.

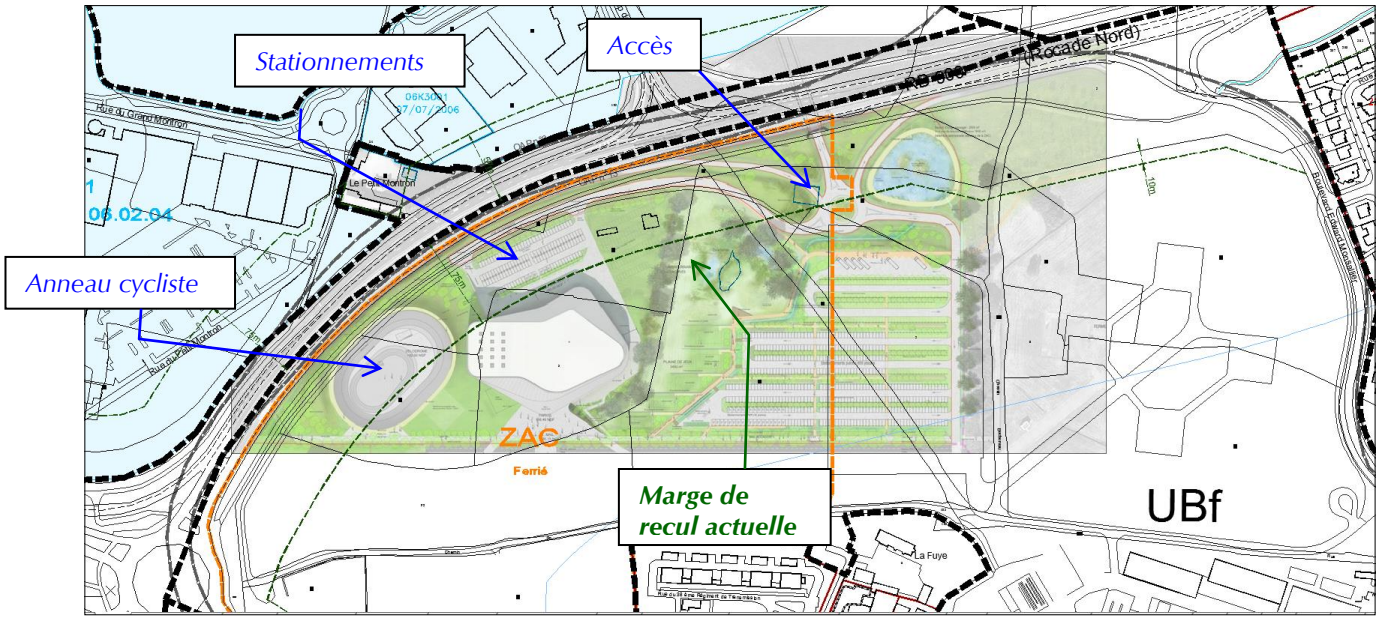
Vue aérienne de l'espace Mayenne avec l'inscription de la marge de recul actuelle

- La nécessité de la mise en comptabilité car le PLU actuel ne permet pas de réaliser la totalité du programme lié à la réalisation de ce projet d'équipement événementiel, sportif et culturel porté par le Département de la Mayenne:

Bien que le site du projet soit situé en zone UBf, la réalisation de l'équipement « Espace Mayenne » ne peut actuellement pas voir le jour dans la mesure où le PLU actuel n'est pas compatible avec les impératifs programmatique du projet « Espace Mayenne ».

En effet, les accès et stationnements nécessaires à cet équipement sportif et évènementiel, de même que l'anneau cycliste, sont situés pour partie à l'intérieur de la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (route classée à grande circulation par décret en date du 3 juin 2009). Les articles L. 111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme indique que les constructions ou installations y sont interdites, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Extrait du Plan de masse du projet et superposition avec le Plan de zonage du PLU actuel ↓



Ainsi, afin de permettre la réalisation de l'ensemble du programme lié à la construction du projet « Espace Mayenne », il est indispensable de procéder à une réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier (conformément à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme). Le dossier permettant de justifier la réduction à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 de la marge de recul initiale de 75 mètres est joint en annexe.

L'objet de l'évolution du PLU de Laval consiste uniquement à reporter au plan de zonage et dans le règlement écrit la réduction de la marge de recul imposée par la Loi Barnier.

5.2 Evolutions envisagées du PLU en lien avec le projet d'aménagement « Espace Mayenne »

- Nouvelle distance par rapport à l'axe de la RD 900

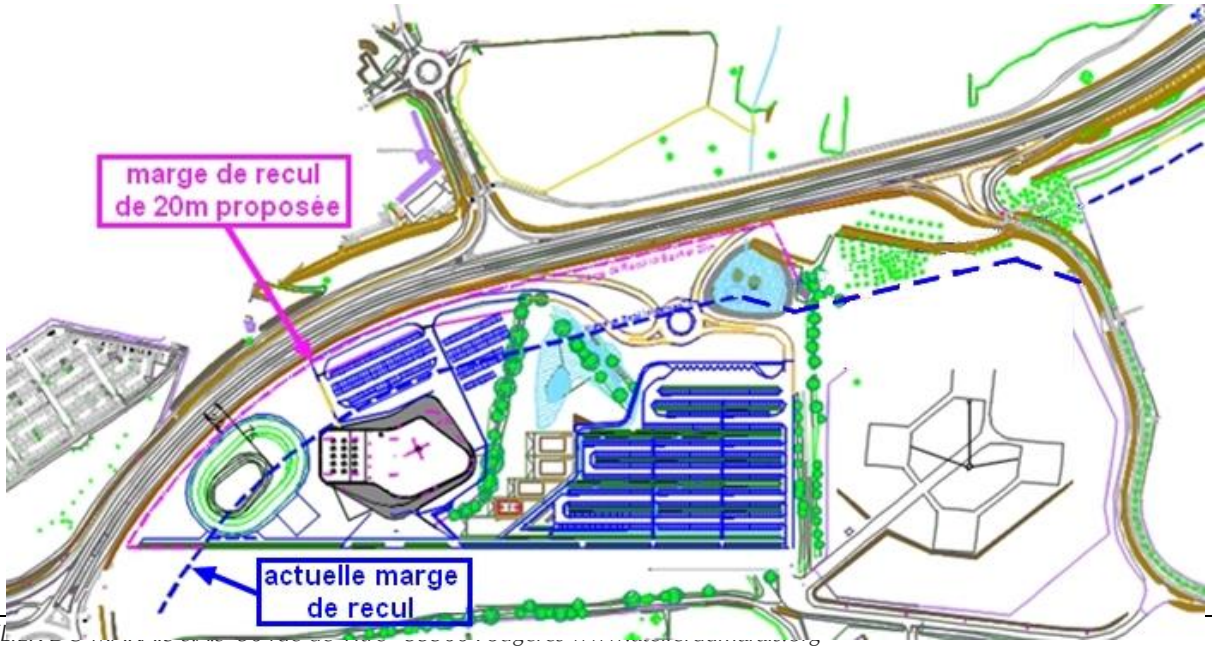
La nouvelle distance par rapport à l'axe de la RD 900 sera portée à 20 mètres sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet « Espace Mayenne ». La réduction de la marge de recul se justifie dans une logique d'insertion de l'équipement dans l'aménagement global de la ZAC Ferrié et de l'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) du quartier Ferrié, avec notamment :

- une continuité du mail piéton à assurer pour l'accès du public en périphérie de l'équipement qui contraint le plan masse global du projet,
- une nécessaire proximité des équipements techniques essentiels au fonctionnement d'Espace Mayenne (zone située au Nord de l'équipement dans l'actuelle marge de recul de 75 mètres),
- la délimitation foncière engendrée par la programmation globale de la ZAC Ferrié et de l'OAP qui ne permet pas d'implanter l'anneau cycliste au sud ou à l'ouest du site,
- l'optimisation de la consommation foncière à assurer afin d'utiliser au maximum l'espace disponible dans la marge de recul de 75 mètres.

- Justification par rapport à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

Le rapport qui permet de justifier la dérogation à la marge de recul imposée par la Loi Barnier, en portant la marge de recul de 75 mètres à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 est joint en annexe. Il permet d'expliciter les motivations et justifications apportées pour la réduction de la marge de recul initiale en répondant aux critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, conformément à l'article L.111.8 du code de l'urbanisme, la nouvelle marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



- Evaluation environnementale

Pour mémoire le PLU a d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi, la modification mineure apportée au règlement de la zone UBf n'a aucune incidence sur l'évaluation environnementale conduite dans le cadre du PLU.

- L'objet de la modification du PLU n'aura aucun impact sur la consommation d'espace agricole puisqu'il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation

La modification envisagée dans le cadre de la réduction de la marge de recul n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une partie du territoire et ne consomme pas d'espace agricole. Cette procédure ne modifie par le zonage du PLU et est la traduction du projet urbain de la ZAC du quartier Ferrié

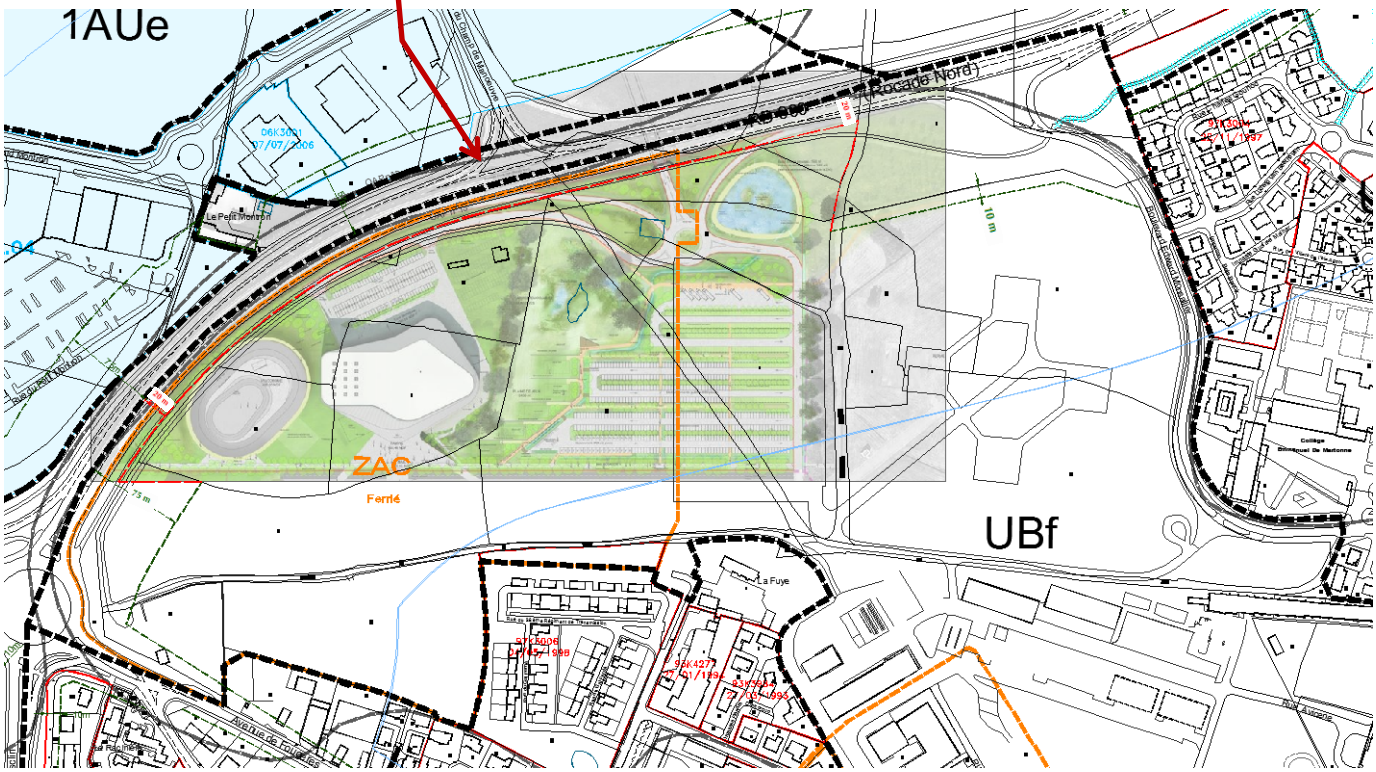
5.3 Exposé des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Laval

- La modification du règlement graphique (plan de zonage) du PLU de la ville de Laval

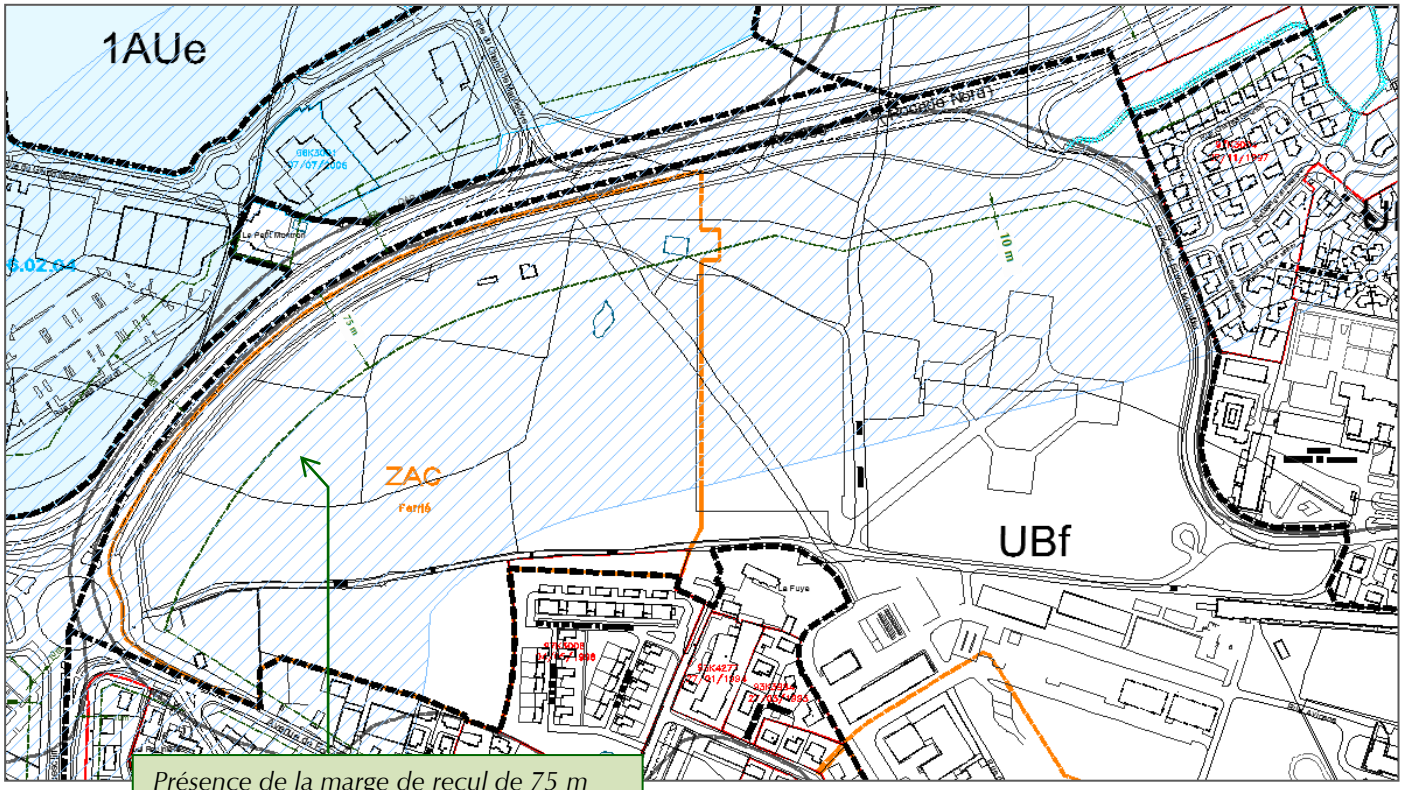
Le plan de zonage du PLU est donc modifié pour tenir compte de la réduction de la marge de recul et ainsi permettre la réalisation de l'ensemble du programme lié au projet « Espace Mayenne ». La marge de recul par rapport à l'axe de la RD 900 est donc portée à 20 mètres au plan de zonage.

Extrait du Plan de masse du projet et superposition avec la proposition de modification du Plan de zonage du PLU ↓

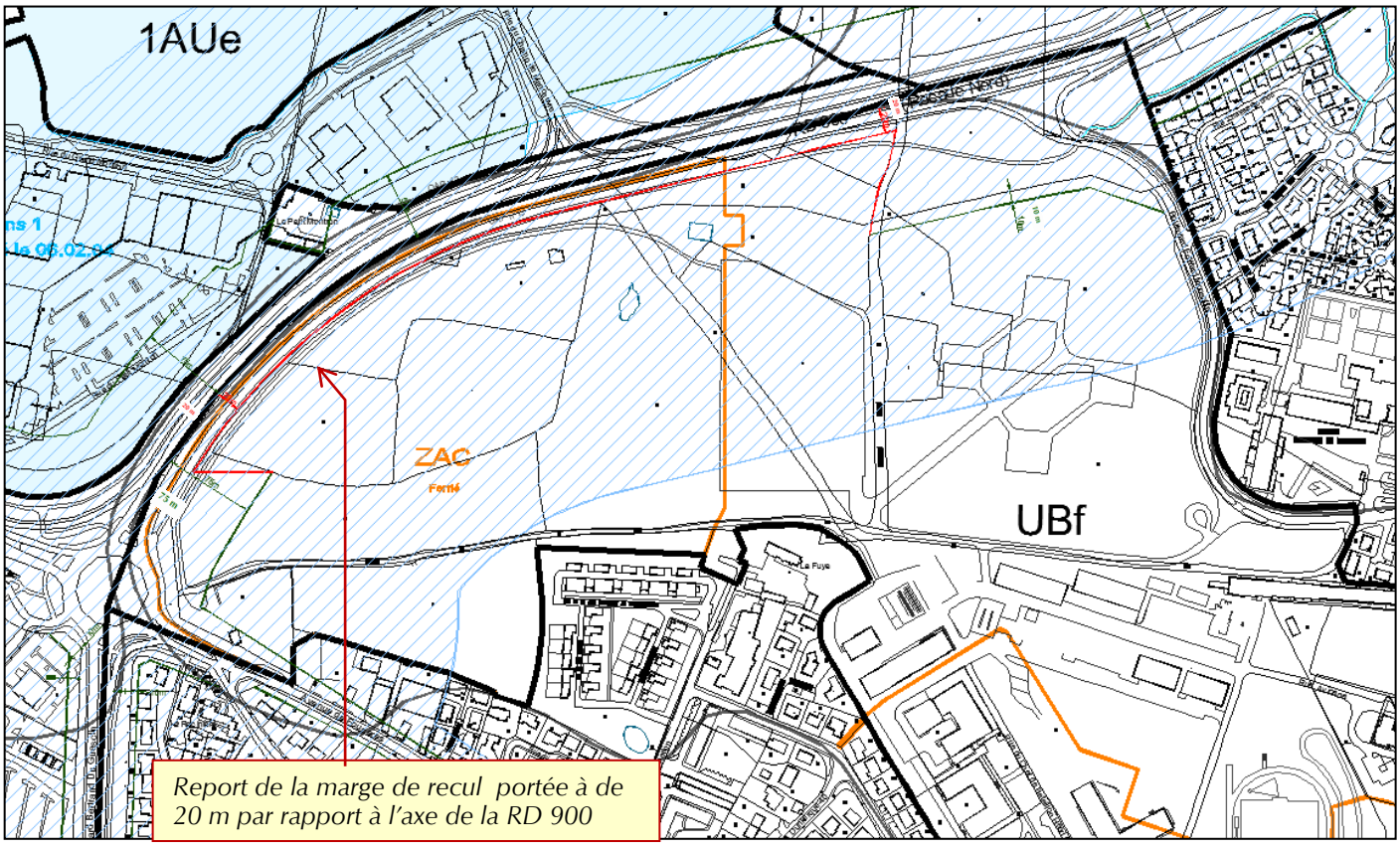
Marge de recul portée à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900



*Extrait de plan de zonage **avant** **la modification*** ↓



*Extrait de plan de zonage **après** **la modification*** ↓



- La modification du règlement littéral de la zone UB du PLU de la ville de Laval

L'article 6 de la zone UB sera modifié pour que les dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone UBf soient complétées afin d'être en corrélation avec le report au plan de zonage de la marge de recul « Loi Barnier » modifiée et portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900.

Extrait de règlement ***avant la modification*** ↓

■ ***ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement.

Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

- *lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.*
- *en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.*
- *à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.*
- *le long du domaine public ferroviaire.*
- *pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).*

En secteur UBf et UBg :

Les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.

En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP

Extrait de règlement ***après la modification*** ↓ *(les parties en rouge sont celles qui sont ajoutées)*

■ ***ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement.

Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

- *lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.*
- *en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.*
- *à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.*
- *le long du domaine public ferroviaire.*
- *pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).*

En secteur UBf et UBg :

Les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.

Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul imposée par la « Loi Barnier » et portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (cf document graphique du règlement). Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP

L'article 13 de la zone UB sera également complété afin de traduire règlementairement les principes d'aménagements paysagers décrits dans le cadre du dossier de dérogation de la loi Barnier :

- mise en œuvre d'un merlon paysager le long de la RD 900
- traitement paysager des espaces de stationnements avec utilisation de matériaux perméables pour ceux les plus éloignées de l'équipement public

Extrait de règlement ***avant*** ***la modification*** ↓

■ ***ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

■ ***En secteur « UBf »,*** *au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les voiries intérieures et places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons seront réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétation qui pourront être comptés comme surfaces plantées.*

Extrait de règlement ***après*** ***la modification*** ↓ *(les parties en rouge sont celles qui sont ajoutées)*

■ ***ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

■ ***En secteur « UBf »****, au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les voiries intérieures et places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons seront réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétation qui pourront être comptés comme surfaces plantées. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.*

6 Annexes

6.1 Annexe A

- Extrait du plan de zonage actuel du PLU
- Extrait de plan de zonage avec la modification envisagée
- Extrait du règlement actuel de la zone UB du PLU
- Extrait du règlement de la zone UB du PLU avec la modification envisagée à l'article 6

6.2 Annexe B

- Etude de dérogation Loi Barnier

6.3 Annexe C

- Avis de l'Autorité Environnemental de l'examen au cas par cas pour la mise en comptabilité du PLU de Laval dans le cadre du projet « Espace Mayenne ».

6.4 Annexe D

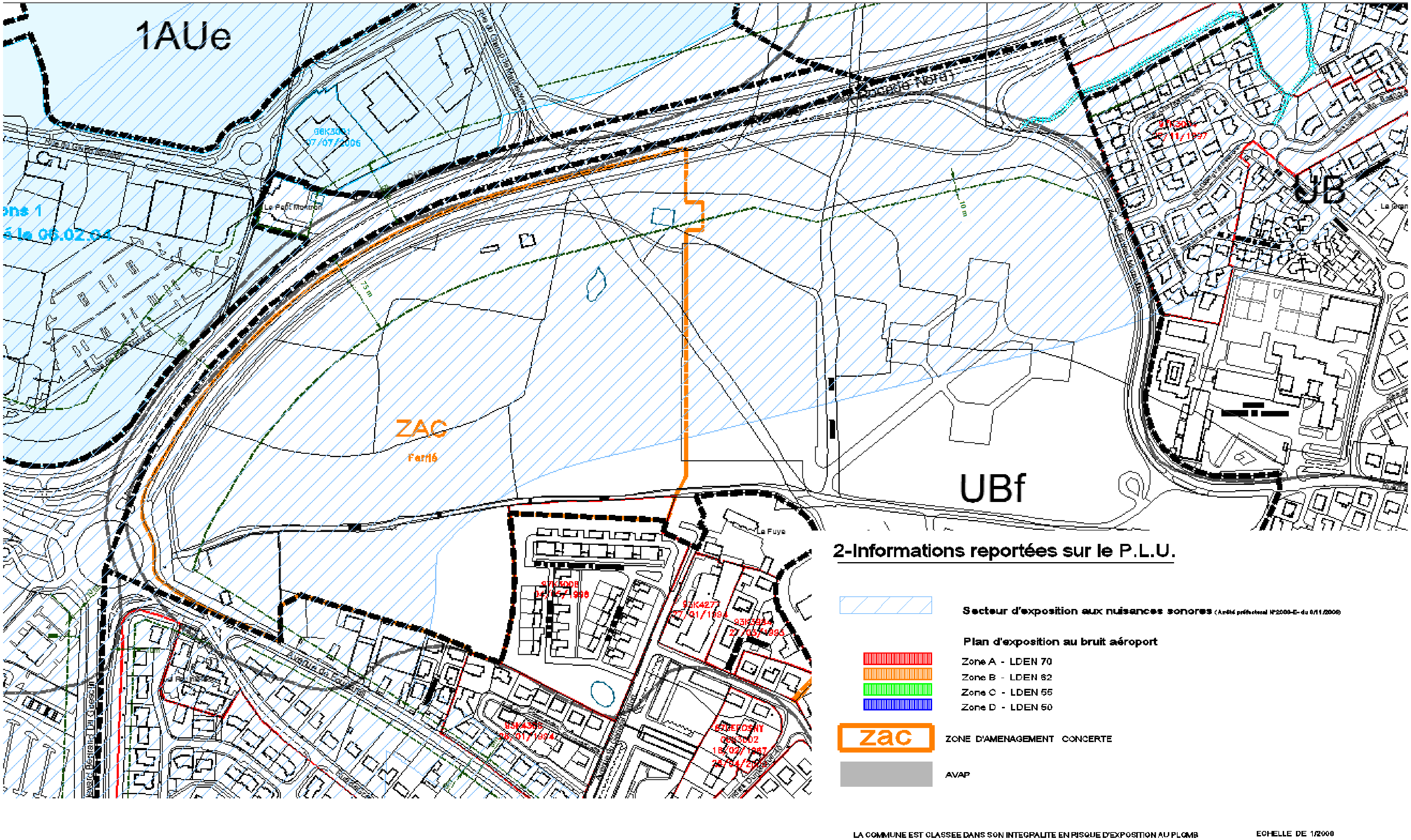
- Délibération du Conseil Départemental de la Mayenne du 27/02/2017 pour le lancement de procédure de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval.

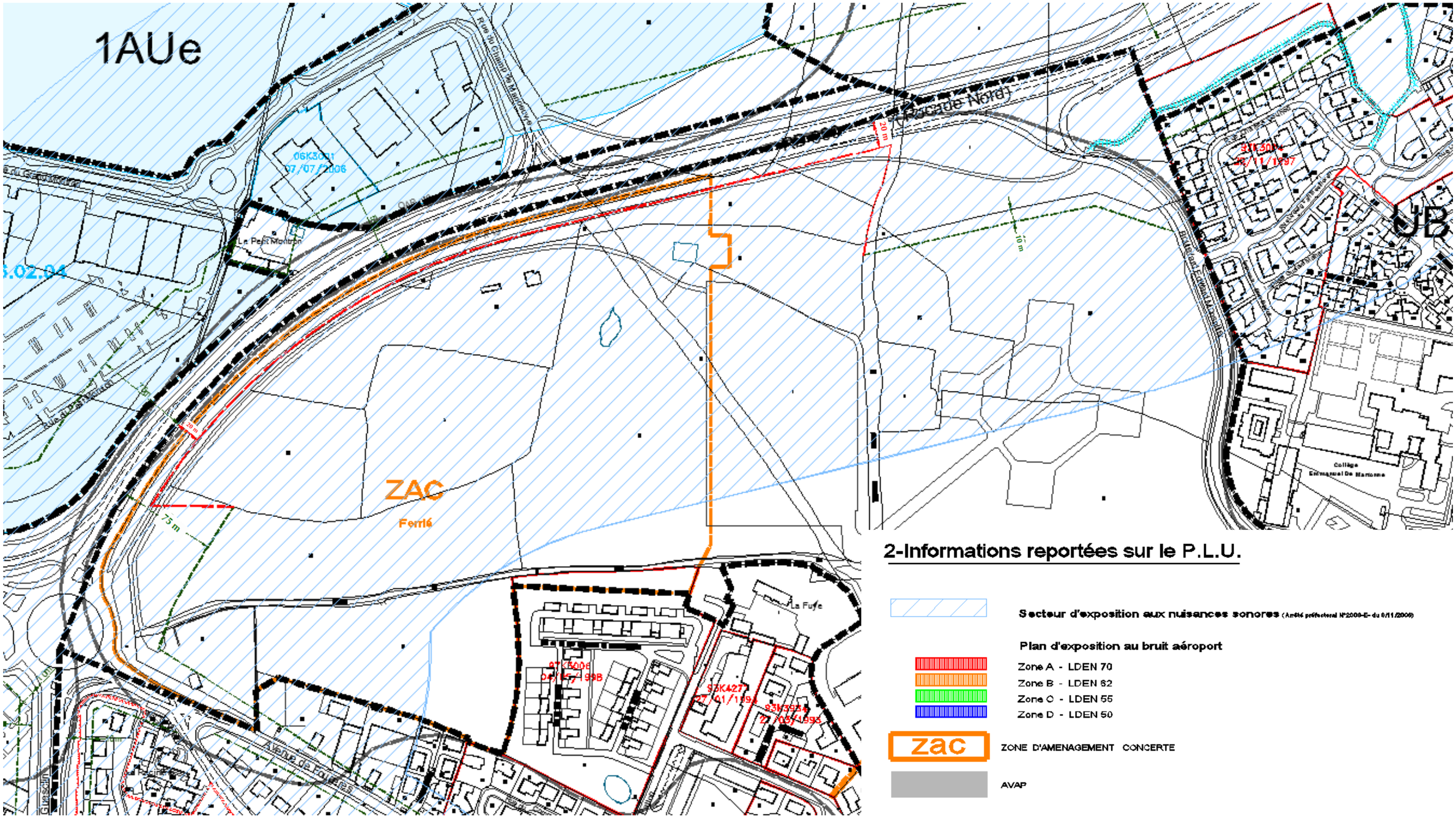
6.5 Annexe E

- Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées

6.6 Annexe F

- Avis des personnes publiques associées


1AUe
UB
UBf
ZAC
Le Petit Montron
La Fuye
Rocade Nord
2-Informations reportées sur le P.L.U.
Secteur d'exposition aux nuisances sonores
Plan d'exposition au bruit aéroport
Zone A - LDEN 70
Zone B - LDEN 62
Zone C - LDEN 55
Zone D - LDEN 50
zac
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
AVAP
LA COMMUNE EST CLASSEE DANS SON INTEGRALITE EN RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
ECHELLE DE 1/2000



2-Informations reportées sur le P.L.U.

Secteur d'exposition aux nuisances sonores (Arrêté préfectoral N°2000-E- du 6/11/2000)

Plan d'exposition au bruit aéroport

- Zone A - LDEN 70
- Zone B - LDEN 62
- Zone C - LDEN 55
- Zone D - LDEN 50

ZAC ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

AVAP

LA COMMUNE EST CLASSEE DANS SON INTEGRALITE EN RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

ECHELLE DE 1/2000

ANNEXE A - Extrait du règlement de la zone UB du PLU opposable de la ville de Laval **Avant modification**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

■ CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait l'objet d'une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l'objet d'une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de clore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

■ SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

■ ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**
  - Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

- **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**
  - Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement.
  - Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
    - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
    - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
    - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
    - le long du domaine public ferroviaire.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **En secteur UBf et UBg :**
  - Les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.

- **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.
- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain ou le cas échéant par l'enveloppe capable figurant sur les documents graphiques de la ZAC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale est donnée par « l'enveloppe capable ». Hors îlots repérés, l'emprise au sol maximale des constructions reste fixée à 65 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBf »,** cette hauteur maximale est minorée à l'intérieur des îlots repérés au document graphique (plan ZAC du quartier Ferrié), pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes et les largeurs de voirie.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs à l'intérieur des îlots sont fixées par le document graphique de la ZAC (plan ZAC du quartier de la Gare). Hors îlots repérés, la hauteur des 20 mètres est maintenue.
- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

  - **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

- Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **En secteur « UBf »,** les toitures seront composées de toits-terrasses et/ou de toits inclinés:
  - Les toits-terrasses sont à privilégier. Ils sont de préférence végétalisés ou aménagés pour les usagers de l'immeuble, excepté sur les parties de toitures occupées par des fonctions techniques ou justifiant d'une impossibilité.
  - Les toits inclinés doivent être obligatoirement végétalisés ou/et recouverts par des panneaux solaires ou vitrages thermiques, verrières, sur toute leur surface.
- **En secteur « UBg »,** les toits seront composés de terrasses végétalisées ou aménagées pour les usagers de l'immeuble, excepté sur les parties de toitures occupées par des fonctions techniques.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).

- **Matériaux et couleurs :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.

- **Façades**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de

synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
  - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont recommandés.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **En secteur « UBf » et « UBg »,** les clôtures ne sont pas souhaitées. Dans le cas contraire, elles seront en bois ajouré et limitées à une hauteur de 50cm.

Néanmoins, pour des raisons impératives de sécurité justifiées, des clôtures appropriées pourront être réalisées.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

■ L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBf » et « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (lots A), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les

autres constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

- **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface De Plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

- **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines

- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégie :
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

- **En secteur « UBf »,** au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les voiries intérieures et places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons seront réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétation qui pourront être comptés comme surfaces plantées.

- Les matériaux ou principes suivants sont à privilégier :

Pavés en béton engazonnés, pas japonais, pavés enherbés :

Caillebottis métalliques ou composites, dalles alvéolaires :

Platelages :

Revêtements bois :

Structure poreuse perméable permettant de réaliser des surfaces engazonnées :

- **En secteur « UBf »,** la palette végétale suivante est à privilégier :

Arbres :	Arbustes :
- Quercus ilex (Chêne vert) - Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinusexcelsior (Frêne) - Carpinusbetulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagussylvatica (Hêtre) - Alnusglutinosa (Aulne commun) - Coryluscolurna (Noisetier de Byzance) - Salixcaprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinusbetulus(Charme commun) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylusavellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salixrosmarinifolia (Saule) Les vivaces et graminées : Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

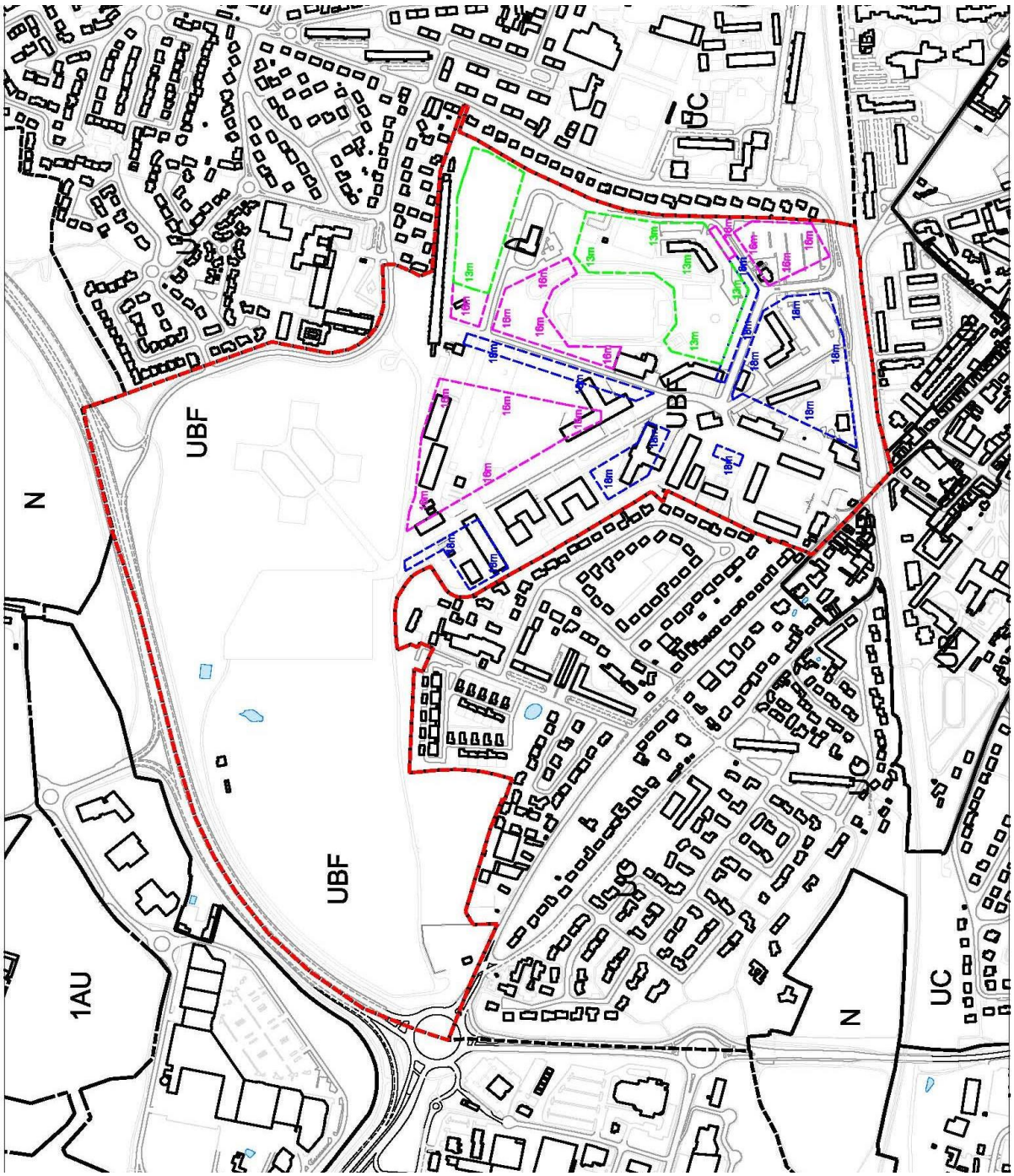
- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)
- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

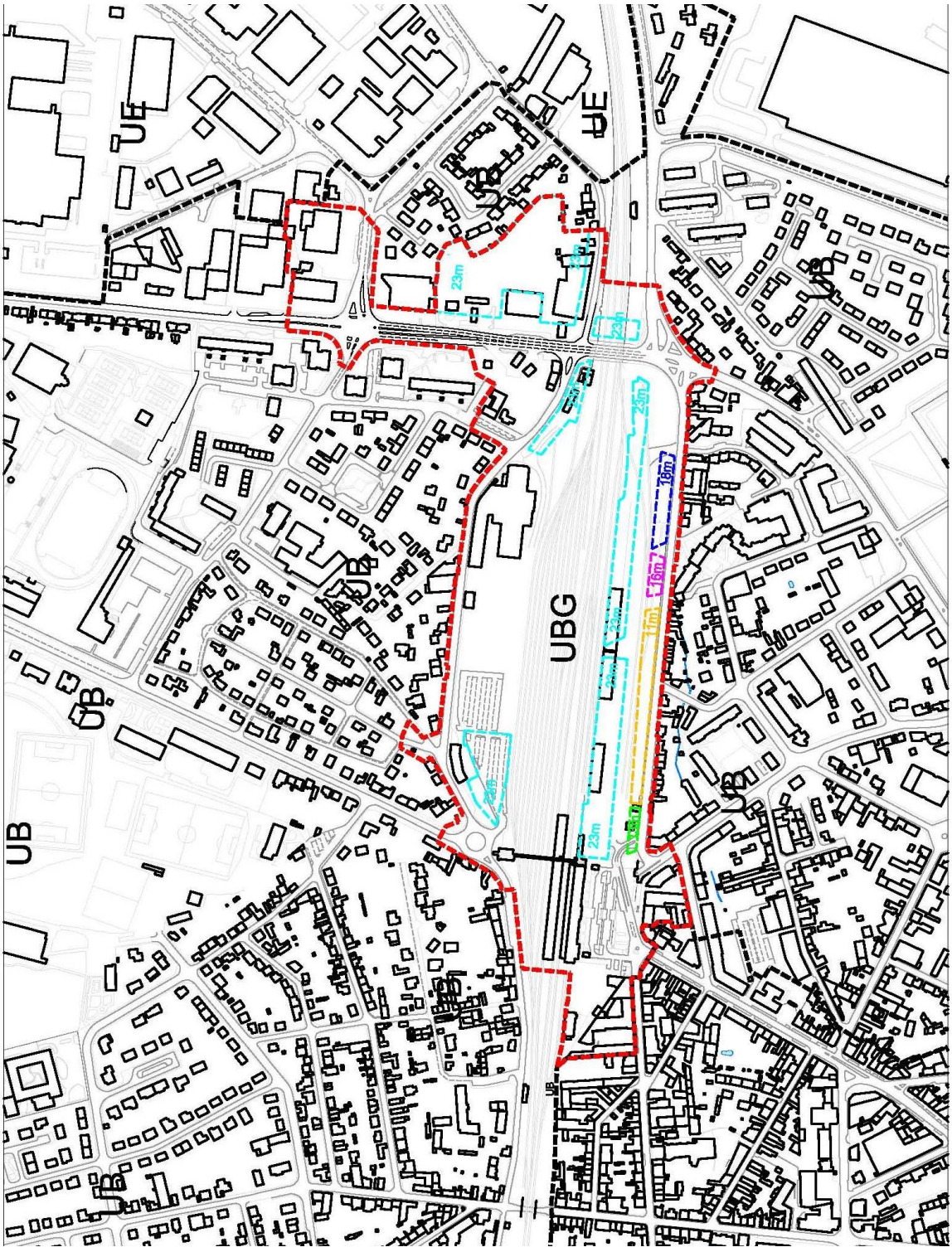
Non réglementé

EXTRAIT DE PLAN ZAC QUARTIER FERRIE



Etendue du nouveau secteur UBf. En couleur la limite du secteur et préconisations en termes de hauteurs de construction justifiées au sein de certains ilots (13m, 16m, 18m)

EXTRAIT DE PLAN ZAC QUARTIER LGV



Etendue du nouveau secteur UBg. En couleur la limite du secteur et préconisations en termes de hauteurs de construction justifiées au sein de certains ilots (11m, 13m, 16m, 18m, 23m)

ANNEXE A - Extrait du règlement de la zone UB du PLU de la ville de Laval **Après modification** de l'article UB 6 (les partie en rouge sont ajoutées)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

■ CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait l'objet d'une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l'objet d'une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de clore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

■ SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

■ ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

■ ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**
  - Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement.
  - Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
    - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
    - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
    - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
    - le long du domaine public ferroviaire.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **En secteur UBf et UBg :**
  - Les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.
  - Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

- **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.
- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain ou le cas échéant par l'enveloppe capable figurant sur les documents graphiques de la ZAC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale est donnée par « l'enveloppe capable ». Hors îlots repérés, l'emprise au sol maximale des constructions reste fixée à 65 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBf »,** cette hauteur maximale est minorée à l'intérieur des îlots repérés au document graphique (plan ZAC du quartier Ferrié), pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes et les largeurs de voirie.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs à l'intérieur des îlots sont fixées par le document graphique de la ZAC (plan ZAC du quartier de la Gare). Hors îlots repérés, la hauteur des 20 mètres est maintenue.
- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

– Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

– Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

– La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

– **En secteur « UBf »,** les toitures seront composées de toits-terrasses et/ou de toits inclinés:
  - Les toits-terrasses sont à privilégier. Ils sont de préférence végétalisés ou aménagés pour les usagers de l'immeuble, excepté sur les parties de toitures occupées par des fonctions techniques ou justifiant d'une impossibilité.
  - Les toits inclinés doivent être obligatoirement végétalisés ou/et recouverts par des panneaux solaires ou vitrages thermiques, verrières, sur toute leur surface.

– **En secteur « UBg »,** les toits seront composés de terrasses végétalisées ou aménagées pour les usagers de l'immeuble, excepté sur les parties de toitures occupées par des fonctions techniques.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).

- **Matériaux et couleurs :**

– Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.

- **Façades**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
  - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont recommandés.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **En secteur « UBf » et « UBg »,** les clôtures ne sont pas souhaitées. Dans le cas contraire, elles seront en bois ajouré et limitées à une hauteur de 50cm.

Néanmoins, pour des raisons impératives de sécurité justifiées, des clôtures appropriées pourront être réalisées.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

- **En secteur AVAP**
- L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBf » et « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (lots A), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

- **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface De Plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

- **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

  - Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines

  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

  - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
  - Cette composition privilégie :
    - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
  - La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

- **En secteur « UBf »,** au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les voiries intérieures et places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons seront réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétation qui pourront être comptés comme surfaces plantées.

  Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

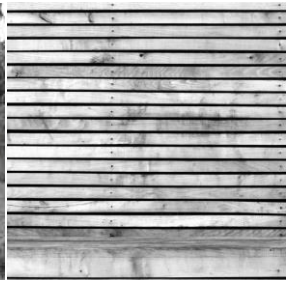
- Les matériaux ou principes suivants sont à privilégier :

Pavés en béton engazonnés, pas japonais, pavés enherbés :

Caillebottis métalliques ou composites, dalles alvéolaires :

Platelages :

Revêtements bois :



Structure poreuse perméable permettant de réaliser des surfaces engazonnées :

- **En secteur « UBf »,** la palette végétale suivante est à privilégier :

Arbres :	Arbustes :
- Quercus ilex (Chêne vert) - Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinusexcelsior (Frêne) - Carpinusbetulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagussylvatica (Hêtre) - Alnusglutinosa (Aulne commun) - Coryluscolurna (Noisetier de Byzance) - Salixcaprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinusbetulus(Charme commun) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylusavellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salixrosmarinifolia (Saule) Les vivaces et graminées : Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

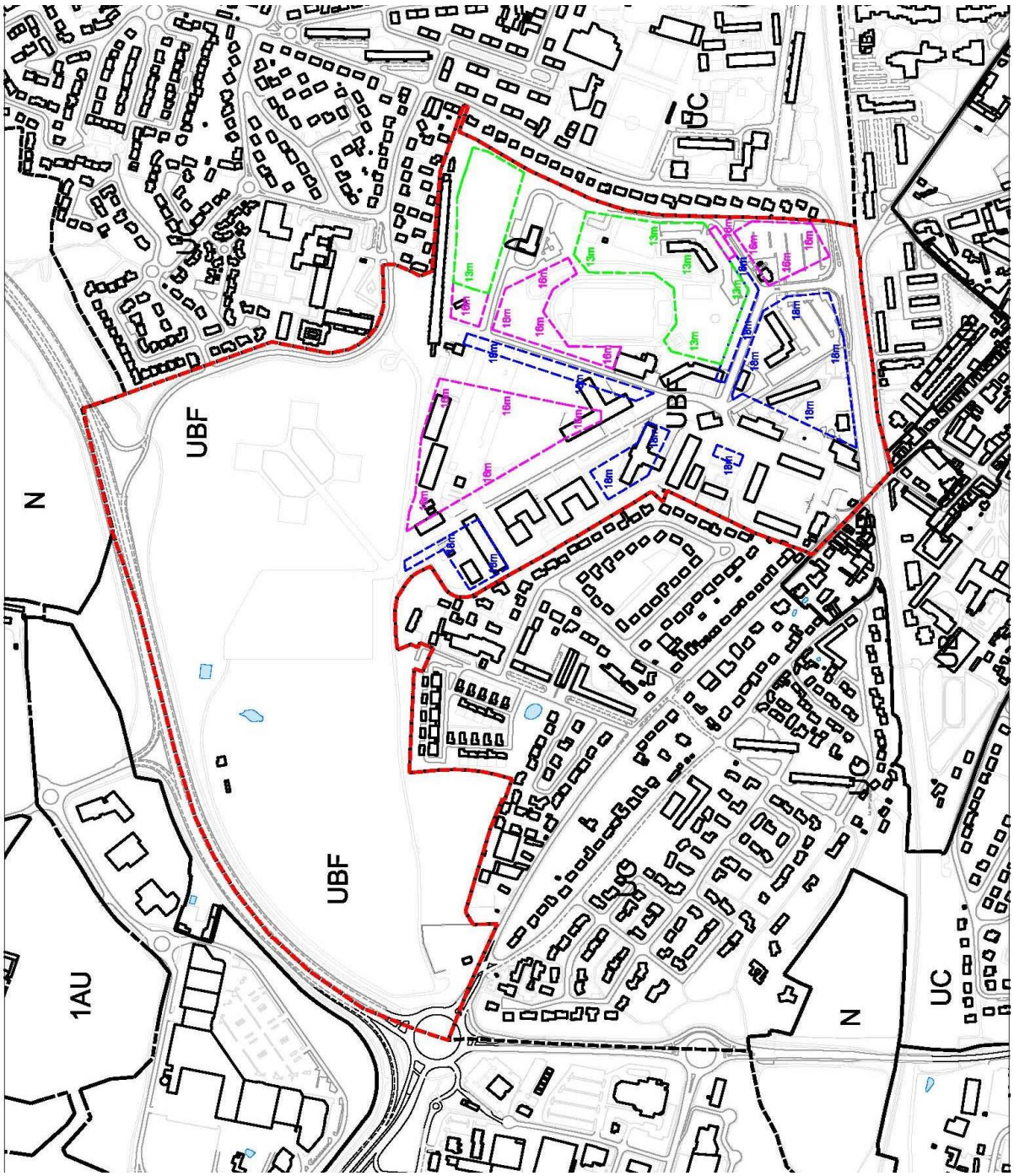
- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)
- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

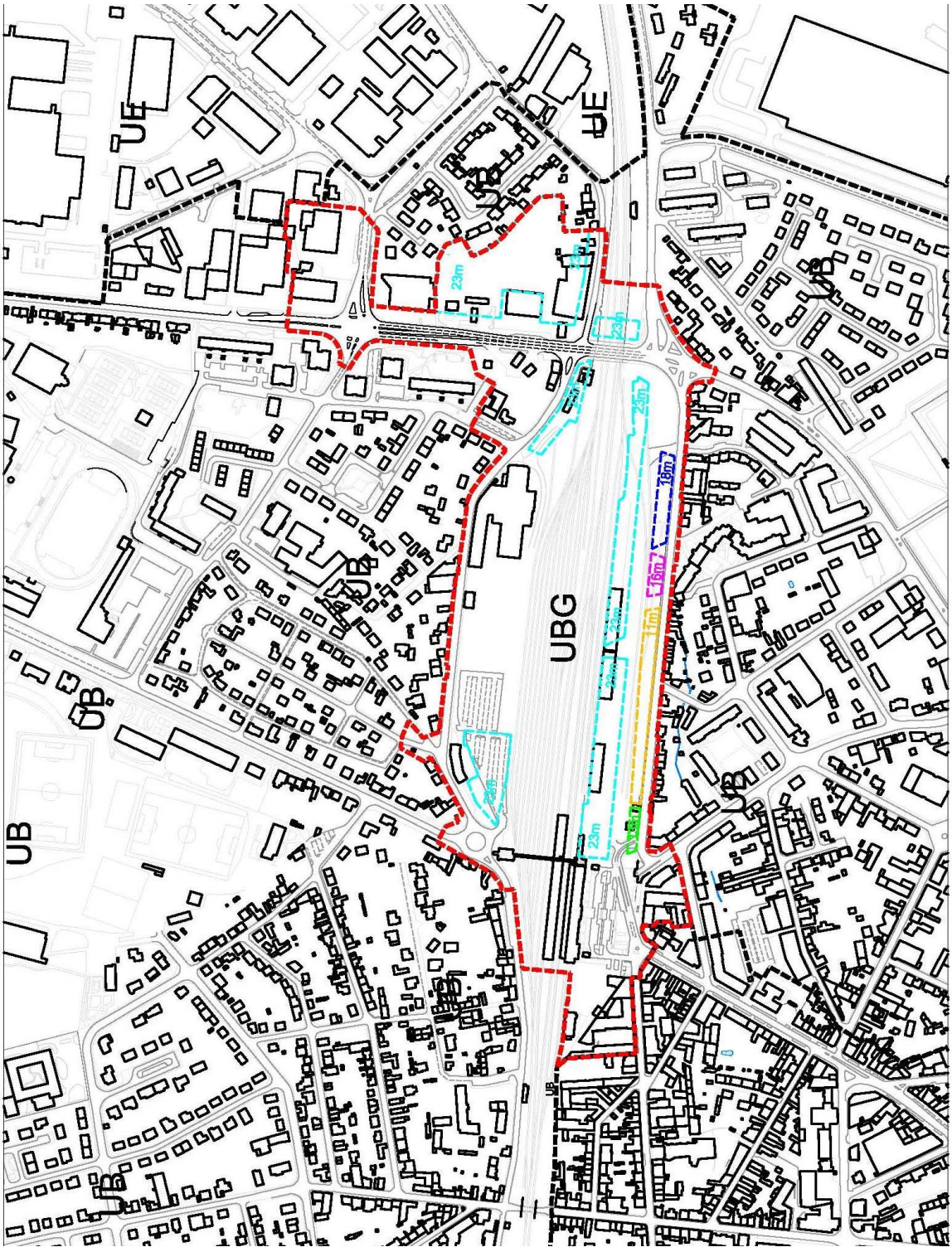
Non réglementé

EXTRAIT DE PLAN ZAC QUARTIER FERRIE



Etendue du nouveau secteur UBf. En couleur la limite du secteur et préconisations en termes de hauteurs de construction justifiées au sein de certains ilots (13m, 16m, 18m)

EXTRAIT DE PLAN ZAC QUARTIER LGV



Etendue du nouveau secteur UBg. En couleur la limite du secteur et préconisations en termes de hauteurs de construction justifiées au sein de certains ilots (11m, 13m, 16m, 18m, 23m)

ANNEXE B -

LA MAYENNE
Le Département

ETUDE LOI BARNIER AMENDEMENT DUPONT

ESPACE MAYENNE

Cabinet d'Architecture :
Hérault Arnod Architectes
123, rue Saint Maur
75011 Paris

Architecte paysagiste :
Sempervirens
45, rue Lepic
75018 Paris

Maître d'Œuvre VRD :
B3i
31, rue du Chemin Rouge
44300 Nantes

SOMMAIRE

Préambule 3
I - Situation dans l'environnement 4
II - Eléments d'appréhension du contexte réglementaire 5
II-1 Règle nationale d'urbanisme 5
II-2 Conformité par rapport au SCoT du Pays de Laval et de Loiron 5
II-3 Conformité par rapport au PLU de Laval 5
III - Approche de l'existant 6
III-1 Analyse de la route départementale RD 900 6
III- 2 Organisation du paysage 6
III- 3 La zone humide 10
III-4 Perceptions depuis l'espace public 11
IV - Enjeux du projet 12
IV-1 Projet d'aménagement de la ZAC Ferrié 12
IV-2 Le projet d'Espace Mayenne 14
IV-3 Justification de l'anneau cycliste 15
V - Principes d'aménagement retenus 15
VI - Conformité avec les objectifs de la loi Barnier 17
VI -1 Sécurité 17
VI-1-1 Les accès 17
VI-1-2 Les déplacements 17
VI-2 Nuisances 18
VI-2-1 Zone de bruit des infrastructures 18
VI- 2-2 Impact acoustique 18
IV -3 Qualité architecturale 20
IV-3-1 Une forme organique 20
VI-3-2 Une enveloppe cinétique 20
VI-3-3 L'anneau cycliste 21
VI- 4 Qualité paysagère 22
IV-4-1 Génie du lieu 22
VI-4-2 Grand mail bocager 22
VI-4-3 La plaine de jeux 22
VI-4-4 Le parc de stationnement paysager 23
VI-4-5 L'ouvrage de rétention 23
VI-4-6 L'aire logistique 23
VI-4-7 Le merlon protecteur 23
VI-4-8 Les clôtures 23
IV-4-9 Trame verte et bleue 23
VI-5 Qualité de l'urbanisme 25
VI-5-1 Organisation générale 25
VI-5-2 Insertion dans le site 25
VI- 5-3 Coupes de principe 26

Préambule

L'objet de la présente notice consiste à prendre en considération les dispositions de la loi Barnier (articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme) le long de la route départementale RD900, classée à grande circulation par décret en date du 3 juin 2009.

Extrait de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 »

Extrait de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Extrait de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le présent document a donc pour but de déroger à cette interdiction de construction conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme ci-avant.

Le site s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier Ferrié (dossier de création approuvé le 3 février 2014) portée par la société LAVAL SPLA pour le compte de la Ville de Laval (Concession d'aménagement signée le 02/02/2015).

Le PLU actuellement opposable de la Ville de Laval ne permet pas la construction d'Espace Mayenne (équipement événementiel, sportif et culturel porté par le Département de la Mayenne). Ainsi, une réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier est indispensable afin de permettre la réalisation de l'anneau cycliste et des aménagements liées (stationnements notamment).

L'objet de ce rapport est de justifier de la réduction à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 de la marge de recul initiale de 75 mètres.

I - Situation dans l'environnement

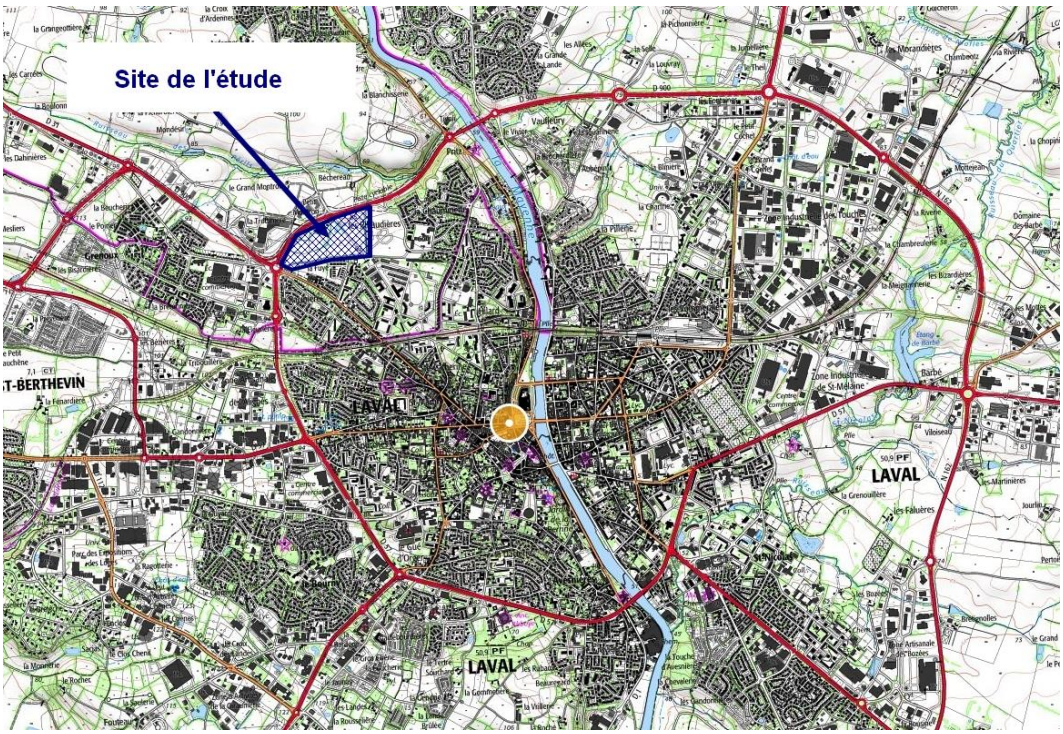


Figure 1 : localisation du site dans l'agglomération lavalloise

Le site concerné par le projet se positionne le long de la route départementale RD900 (boulevard Pierre Elain) entre l'avenue de Fougères et le boulevard Edward Monsallier. Il est classé en zone UBf dans le PLU opposable de la ville de Laval. Cette zone urbaine est spécifique au quartier dans lequel se situe la ZAC Ferrié.

Le projet est situé au Nord-Ouest de la Ville de Laval. Il est délimité par :

- la rocade de Laval au Nord (RD900),
- le quartier résidentiel d'Hilard à l'Est,
- le quartier résidentiel de la Fuye et l'avenue de Fougères à l'Ouest,
- l'ancienne caserne du « quartier Ferrié » (au sud),

Le projet est situé à environ 1500 mètres à vol d'oiseau du centre ancien et à 2.5 km de la gare de Laval.

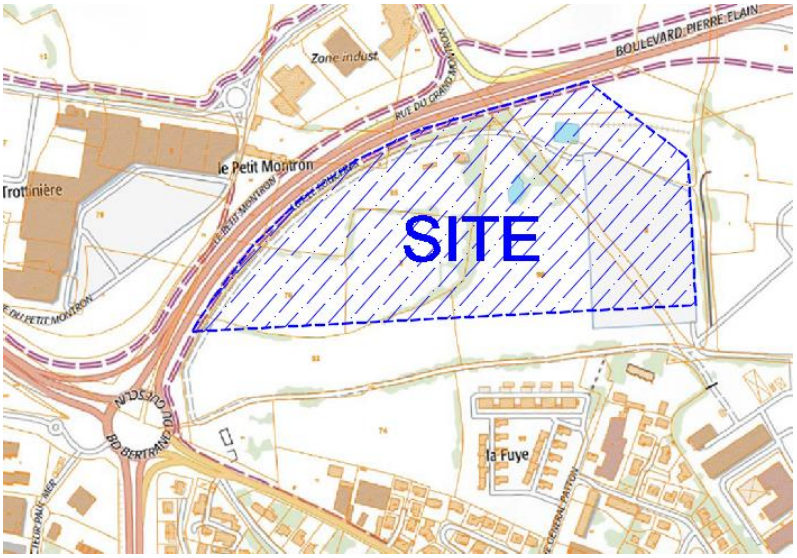


Figure 2 : localisation du site à l'échelle de la ville de Laval

II - Eléments d'appréhension du contexte réglementaire

II-1 Règle nationale d'urbanisme

L'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

Répondant à ces exigences, l'aménagement retenu est destiné à faciliter l'insertion des futures constructions et aménagements dans le site concerné tout en réduisant le recul inconstructible.

Cette note tient lieu de justification permettant de déroger à la règle de l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

II-2 Conformité par rapport au SCoT du Pays de Laval et de Loiron

L'orientation 4.3 du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron (approuvé le 14 février 2014) pose comme principe le renforcement des services et équipements métropolitains (page 58) :

« La volonté commune de stimuler le développement économique du territoire exige l'aménagement d'équipements structurants porteurs d'attractivité et identitaire pour les Pays de Laval et de Loiron. »

« La hausse démographique soutenue par le projet de territoire nécessite de porter une attention particulière sur l'offre en matière de services à la personne (services santé, offre culturelle, modernisation des sportifs) ».

Espace Mayenne s'inscrit dans ce cadre.

II-3 Conformité par rapport au PLU de Laval

La prise en compte réglementaire de la loi Barnier passe en premier lieu par l'insertion de cette étude dans le PLU de la Ville de Laval.

Espace Mayenne est conforme au PADD du PLU de la Ville de Laval (approuvé le 23 mai 2016) puisque l'orientation 1.3 *« Grands équipements et développement des communications numériques »* mentionne la réalisation d'Espace Mayenne.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier Ferrié intègre Espace Mayenne ainsi que les enjeux paysagers et urbains de cette entrée de ville. Il est l'un des équipements publics majeur de l'OAP. Le projet développé dans la présente notice est compatible avec les orientations de cette pièce du PLU.

Le règlement de la zone UBf permet la construction d'Espace Mayenne puisque l'article 2 autorise *« Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou 'Intérêt Collectif (CINASPIC). »*

Pour s'assurer de la mise en œuvre effective des principes dégagés dans cette étude et répondant aux critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, les différentes mesures seront traduites réglementairement dans les pièces écrites et graphiques du règlement du PLU de la ville de Laval via une procédure de déclaration de projet (L.300-6 du Code de l'urbanisme).

III - Approche de l'existant

III-1 Analyse de la route départementale RD 900

La RD 900, mise en service en avril 1998 et classée en route à grande circulation, est une 2x2 voies qui assure la fonction de « rocade Nord » en permettant une jonction entre la route de Mayenne (RN 162) et l'ouest de l'agglomération lavalloise (RD 57) ainsi qu'une connexion à l'A81 via l'échangeur de Niafles. Son profil en travers est relativement large avec une emprise publique d'environ 24 mètres justifiée par l'aménagement de voies douces de part et d'autre de la RD900. Cette route départementale traverse une zone partiellement urbanisée (zone d'activités économiques des Montrons notamment). L'ensemble présente une configuration routière de type « rocade » dédiée à la gestion des flux routiers (environ 29 500 V/j dont 9% de PL, comptage du CD53 en 2015).

III- 2 Organisation du paysage

L'ancien site du 42e Régiment dispose d'un patrimoine naturel composé d'une zone naturelle humide, d'une prairie naturelle à tendance calcicole et d'un boisement humide issu de l'ancien chemin creux en direction du *Grand Montron*.

La trame bocagère séculaire du site est conservée avec les très nombreux arbres remarquables et sculpturaux qui la composent. Les très vieux châtaigniers, les chênes, les tilleuls, les frênes, les ormes plantés sur merlons, dont les racines sont également très belles, donnent au site une authenticité.

Figure 3 : vue aérienne du site

Figure 4 : Patrimoine bocager du site (planche n°1)

Figure 5 : Patrimoine bocager du site (planche n°2)

Figure 6 : Patrimoine bocager du site (planche n°3)

III- 3 La zone humide

Une zone humide fonctionnelle a été identifiée. Il s'agit d'une petite zone sourceuse temporaire située au milieu du site. La source est relativement active jusqu'au mois d'avril, mais elle s'assèche durant l'été. En contrebas de la source, une mare ainsi qu'un fossé creusé en pied de talus conservent de l'eau toute l'année.

L'exutoire de la zone humide se fait par un petit fossé s'écoulant vers le Nord en direction de la RD 900.

Au niveau de la zone humide, la végétation est constituée de formations aquatiques ou amphibies (végétation des mares et des fossés), des prairies fraîches, des formations à hautes herbes (mégaphorbiaie à épilobe hirsute) ainsi que de fourrés de saules et de ronces. Les abords de la source se caractérisent par la présence d'un sol brun argilolimoneux présentant des traces d'hydromophie dès les 15 premiers centimètres, s'intensifiant en profondeur (redoxisol).

La zone humide sera conservée dans le cadre du projet

Figure 7 : Carte des contraintes (trame bocagère, zone humide, sujets remarquables, etc.)

III-4 Perceptions depuis l'espace public

Actuellement, depuis la RD900, les vues sur le site sont limitées du fait de plantations épaisses réalisées en bordure de voie.

Figure 8 : vue existante depuis la RD900 au Sud de l'équipement

Figure 9 : vue existante depuis la RD900 au Nord de l'équipement

IV - Enjeux du projet

IV-1 Projet d'aménagement de la ZAC Ferrié

La Ville de Laval a pris l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier Ferrié, qui couvre une partie des terrains anciennement occupés par le 42ème Régiment de Transmissions. Le dossier de création de la ZAC Ferrié a été approuvé par délibération en date du 03/02/2014. Le dossier de réalisation de la ZAC est en cours de rédaction.

Le plan guide de la ZAC est présenté page suivante.

Le quartier Ferrié sera, par la qualité de ses aménagements et son contenu programmatique, le cadre d'une réponse aux besoins de la Ville et de ses habitants, et au-delà favorisera l'attractivité de l'agglomération et du département.

Le projet de reconversion du site, tel qu'il a été étudié, s'oriente vers une programmation diversifiée et équilibrée en termes de fonctions urbaines :

- Un programme de logements attractifs, intégrant les principes de développement durable, offrant une grande mixité des populations et des formes urbaines originales, et complétant l'offre du quartier Hilard-Grenoux au sein duquel il est inscrit,
- Un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergures départementale, régionale voire nationale : Espace Mayenne,
- Des locaux d'activités et tertiaires participant à la mixité fonctionnelle avec l'artisanat, les commerces, la maison des associations et le pôle de formation santé social,
- Des services publics regroupés dans un hôtel communautaire, ainsi qu'un CCAS, un Pôle Emploi et un bâtiment hébergeant la médecine du travail.

Le quartier Ferrié sera marqué par la qualité, l'ambition et le caractère innovant des projets architecturaux qui viendront s'y développer, par la nouveauté des dispositifs urbains créés et par la modernité des nouvelles technologies. Il réalise ainsi l'intégration des différentes échelles urbaines, allant du rayonnement départemental à la proximité.

D'un point de vue fonctionnel, le projet prévoit une armature de déplacement pour les différents modes :

- compléments viaires entre la rocade, la rue d'Hilard, la route de Fougères et la rue de la Gaucherie
- intégration progressive d'un Transport en Commun en Site Propre drainant le grand quartier pour le connecter aux polarités principales de l'agglomération (gare, université, centre-ville, hôpital...)
- développement du maillage de liaisons douces de proximité et de villégiature

Figure 10 : plan guide de la ZAC Ferrié

IV-2 Le projet d'Espace Mayenne

Le Conseil départemental de la Mayenne a mené avec l'ensemble des partenaires du territoire, une réflexion sur la réalisation d'un équipement à vocation de spectacles, sports, événementiels et congrès.

Le projet vise à renforcer le développement, le rayonnement et l'attractivité de la Mayenne. Il s'agit pour le Conseil départemental de :

- Répondre aux besoins exprimés par les partenaires en tenant compte des carences du territoire départemental, de l'environnement concurrentiel et du contexte contraint des finances publiques,
- De permettre aux Mayennais de bénéficier de spectacles, manifestations sportives et évènements très divers (salons, expositions, congrès, conventions…), d'envergure départementale, régionale et nationale dans un lieu d'animation moderne, très fonctionnel, et emblématique pour le territoire.

Les études préalables ont permis au Conseil départemental de choisir le scénario présenté ci-après et planifié en 2 phases appelées « socles ».

Le 1er socle intègre les équipements suivant :

- Une salle principale modulable à vocation multiple (sports, spectacles, concerts, conventions, événements économiques, foires, exposition et salons) disposant d'une hauteur libre sous plafond de 15 m, d'un plateau technique de 47x27m et d'une jauge modulable de près de 2 000 places assises en gradins fixes pouvant aller jusqu'à environ 4 500 places (en configuration boxe),
- Une salle secondaire (44x36m) à vocation essentiellement sportive composée de 2 aires de pratique :
    - Un plateau omnisports de 44x24m avec une hauteur libre de 9m et 500 places assises en configuration handball, qu'il sera possible de compléter par au moins 300 places en gradins amovibles disposés à l'opposé des gradins fixes,
    - Un espace d'escalade avec :
        - une structure artificielle de 15 m de hauteur libre, de niveau international, permettant d'accueillir près de 2 000 personnes lors de grandes compétitions,
        - une salle d'échauffement attenante facilitant, en cas de compétitions, l'accès à la structure artificielle et les circulations.
- Une salle de congrès modulable de 200 places fixes complétée d'un plateau permettant d'accueillir 300 places en gradin mobiles pour des congrès, conventions ou des opérations de convivialité,
- Un espace de 3 salons de réception, totalement flexible et modulable et dédié à l'accueil des partenaires/VIP lors de manifestations sportives et culturelles, et pouvant être aménagé en salles de réunion/commission selon les besoins.
- Des espaces dédiés à la presse, à l'administration, à la billetterie, aux offices traiteurs équipés et à l'accueil des sportifs : vestiaires, consignes, sanitaires.

Ces différentes entités pourront fonctionner séparément et simultanément.

Le 2ème socle de l'opération prévoit :

- Une aire multifonctionnelle extérieure de grands jeux (10 000 m²) pour l'accueil d'activités sportives et ludiques,
- un anneau cycliste extérieur de 250 mètres classé de niveau national.

IV-3 Justification de l'anneau cycliste

L'aménagement de cet équipement sportif s'inscrit, bien au-delà des limites communales, dans une stratégie d'agglomération élargie aux frontières départementales. Il existe localement un fort potentiel de licenciés avec à l'heure actuelle deux anneaux qui ne permettent pas la préparation des coureurs à des compétitions de niveau départemental. En l'absence d'un vélodrome homologué, le Comité Cyclisme de la Mayenne s'associe avec le vélodrome du Mans afin de maintenir une activité sur piste (organisation des championnats bi-départementaux Sarthe - Mayenne) et avec celui de Fougères en Bretagne pour organiser ses stages départementaux.

V - Principes d'aménagement retenus

La nouvelle distance par rapport à l'axe de la RD900 est portée à 20m sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet (en magenta sur le plan ci-dessous). La réduction de la marge de recul se justifie dans une logique d'insertion de l'équipement dans l'aménagement global de la ZAC et de l'OAP du quartier Ferrié, avec notamment :

- une continuité du mail piéton à assurer pour l'accès du public en périphérie de l'équipement qui contraint le plan masse global du projet,
- une nécessaire proximité des équipements techniques essentiels au fonctionnement d'Espace Mayenne (zone située au Nord de l'équipement dans l'actuelle marge de recul de 75 mètres),
- la délimitation foncière engendrée par la programmation globale de la ZAC Ferrié et de l'OAP qui ne permet pas d'implanter l'anneau cycliste au sud ou à l'ouest du site,
- l'optimisation de la consommation foncière à assurer afin d'utiliser au maximum l'espace disponible dans la marge de recul de 75 mètres.

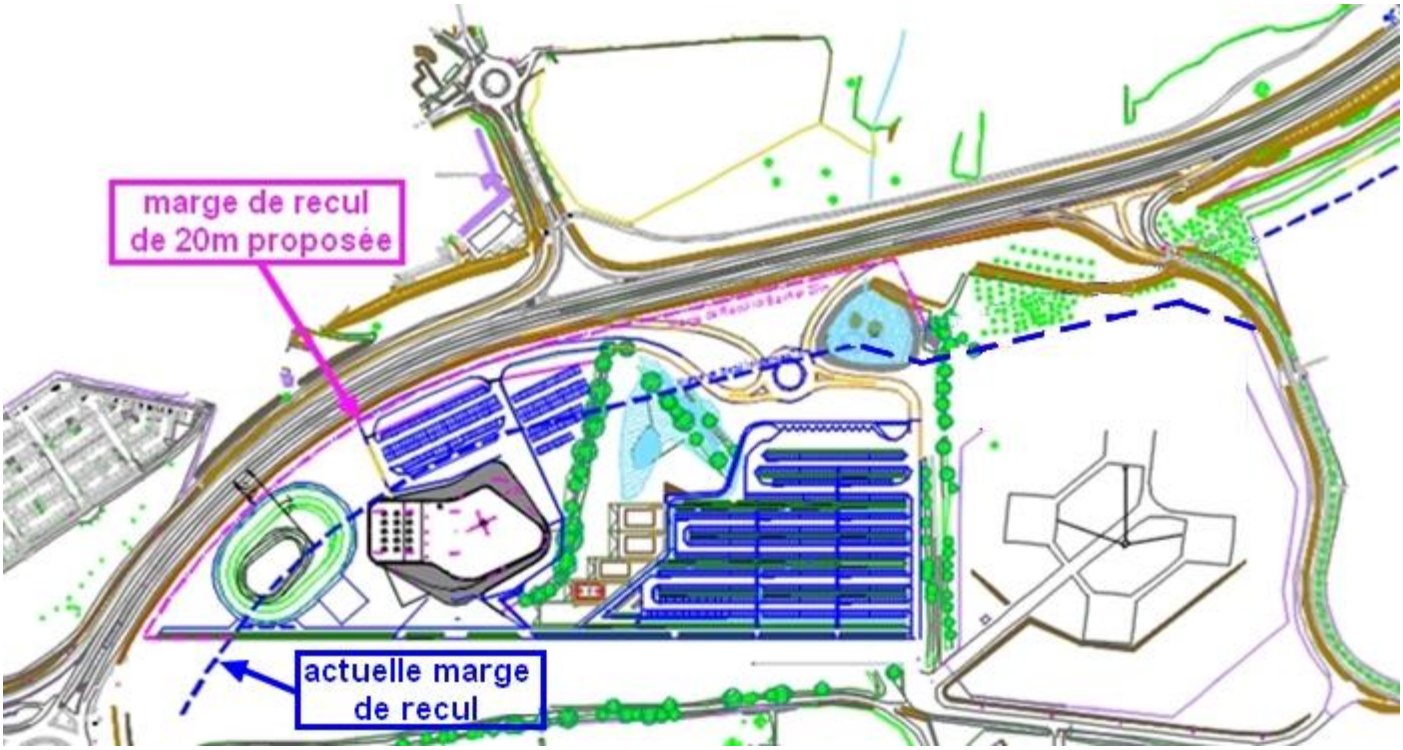


Figure 11 : implantation du plan de masse & marge de recul

Figure 12 : plan de masse projet

VI - Conformité avec les objectifs de la loi Barnier

VI -1 Sécurité

VI-1-1 Les accès

Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé sur la RD900. L'accès à Espace Mayenne se fera depuis le boulevard Pierre Elain via l'aménagement d'un demi-échangeur (réalisé par le Conseil départemental, cf. plan ci-après).

Un giratoire sera aménagé afin de distribuer et d'organiser à l'intérieur du site les flux entrants « visiteurs » (qui se dirigeront vers les stationnements publics via la branche sud-est du giratoire) et les flux entrants « professionnels » (branche sud-ouest du giratoire). L'ensemble des flux sortants emprunteront la branche nord-est du giratoire afin d'accéder à la RD 900 (cf. figure 14 ci-après).

Une connexion avec la voie structurante de la ZAC Ferrié est prévue à terme. Cependant, dans un premier temps, afin de préserver les quartiers Ferrié et Hilard du trafic engendré par les évènements qui se dérouleront à Espace Mayenne, des bornes empêcheront les flux Nord/Sud d'entrer au cœur de la ZAC.

Figure 13 : échangeur de la ZAC du quartier Ferrié

VI-1-2 Les déplacements

Le plan de composition s'attache à optimiser la réutilisation des voiries et réseaux existants.

Le projet Espace Mayenne empruntera en partie la voie de desserte existante, adossée au boulevard Pierre Elain, pour desservir l'aire logistique et son parking réservé aux professionnels. Ce stationnement sera rationnalisé et ouvert, pour permettre une mixité des usages et des extensions extérieures possibles à l'occasion de manifestations. Le stationnement visiteurs voitures et cars reposera, quant à lui, sur la zone goudronnée actuellement existante sur le site. Il sera composé de merlons permettant de rendre discrète la voiture, et offrant un caractère paysager.

Une desserte bus sera assurée jusqu'à Espace Mayenne avec un arrêt localisé au niveau du parvis d'accès. Celui-ci sera, à terme, remplacé par un transport en commun en site propre (TCSP), venant irriguer le site et offrir une alternative à la voiture.

Le schéma d'aménagement repose également sur de grandes dorsales piétonnes / cycles, abritées des accès motorisés. La piste cyclable longeant aujourd'hui le boulevard Pierre Elain sera supprimée et intégrée au cœur du fragment, dans un parcours paysager confortable, plus attrayant et sécurisé. Elle empruntera le mail puis contournera le stationnement visiteur d'Espace Mayenne et retrouvera sa connexion au Nord-Est.

Ce parcours cycles croisera le mail bocager et le parvis de l'équipement qui centraliseront tous les flux doux dissociés des automobiles.

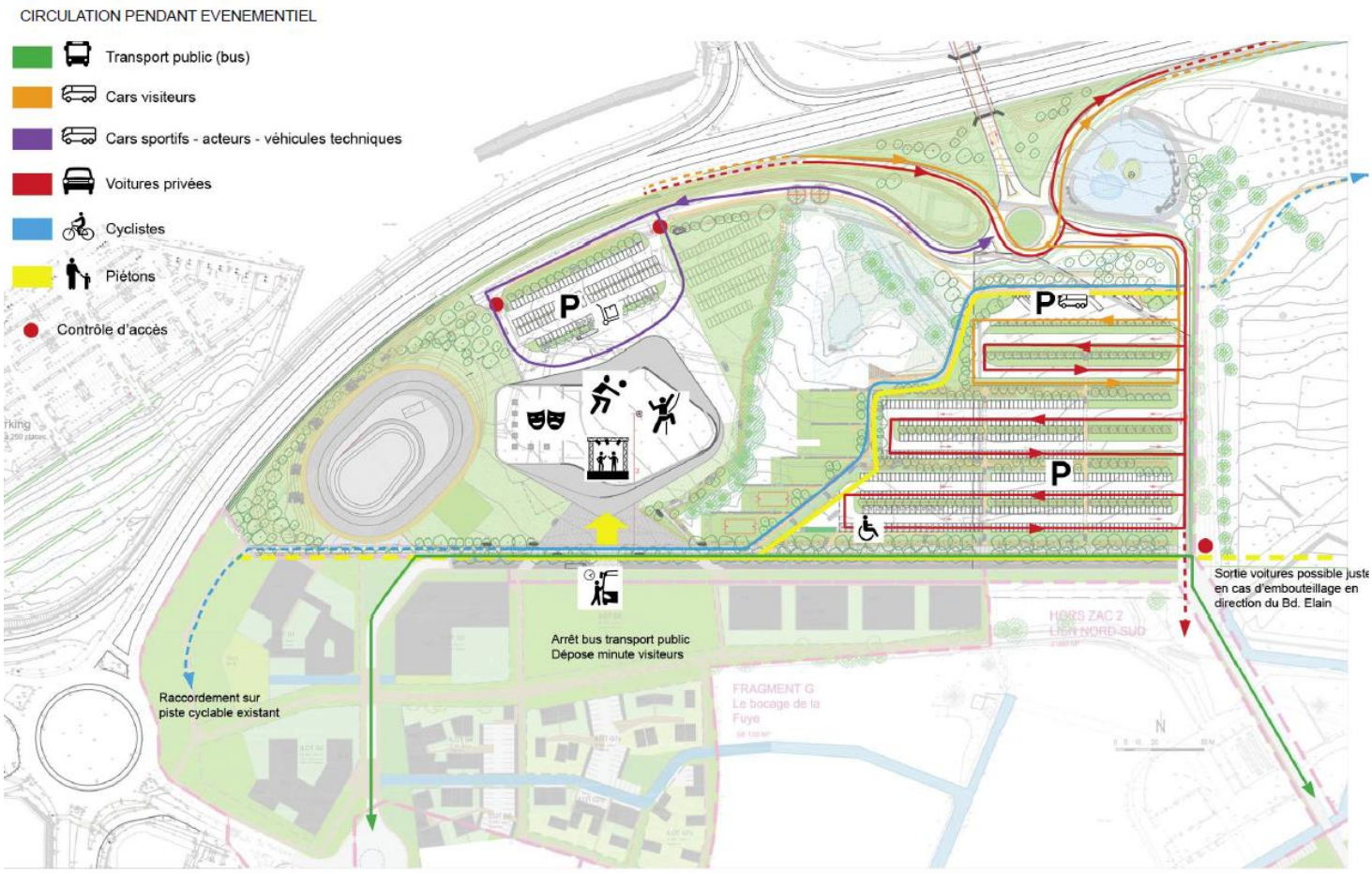


Figure 14 : déplacements sur le site

VI-2 Nuisances

VI-2-1 Zone de bruit des infrastructures

L'arrêté préfectoral du 08/11/2009 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestre classe la RD 900 en 2ème catégorie. En conséquence, le site est concerné par une bande de 250 mètres depuis la RD900 du fait des nuisances sonores que la voie génère.

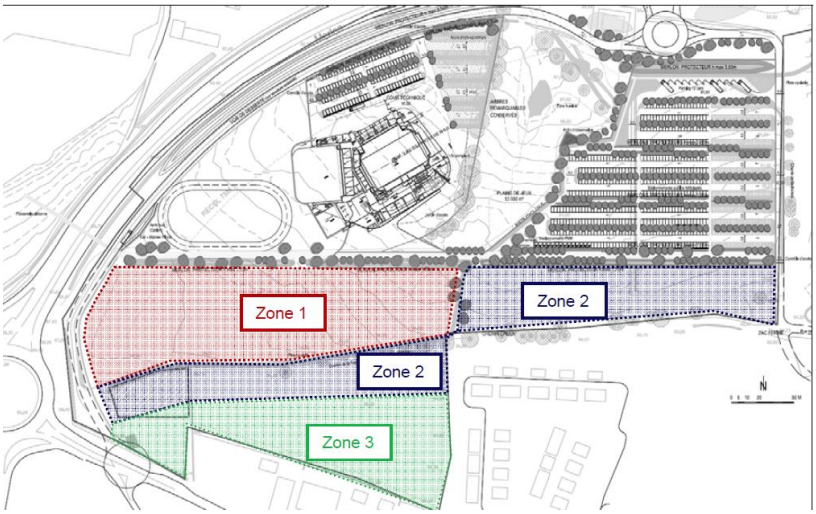
Cependant, un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs n'est pas imposé pour ce type d'infrastructure.

VI- 2-2 Impact acoustique

Une étude acoustique spécifique a été conduite par le Département afin de pouvoir accueillir dans la grande salle des concerts de musique amplifiée avec des niveaux sonores pouvant atteindre 105 dB(A). La protection des riverains dans ce cadre constitue ainsi l'un des enjeux majeurs du projet.

Par ailleurs, le programme prévoit des scénarios de fonctionnement simultané pour les différentes entités, il importe donc de garantir des performances acoustiques permettant ces différents usages dans de bonnes conditions de confort.

Dans le cadre de nos études, des évaluations ont été réalisées pour les bâtiments de logements construits à ce jour et les plus impactés sur le site. Il a également été fait le choix, dès cette phase, de s'intéresser aux terrains à construire et extensions prévisionnelles. En effet, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il est envisagé des extensions urbaines dans 3 zones situées au sud du projet. Par ailleurs, le déplacement de l'anneau cycliste vers l'Ouest du projet a permis de libérer une autre surface foncière importante à proximité immédiate du projet (zone 1). Ces différentes zones sont repérées sur le plan ci-contre.



Les résultats de calculs ont permis d'apporter les précisions suivantes quant à l'impact du projet sur l'aménagement futur de la ZAC.

Dans la zone 1 : dans les dimensionnements actuels du projet, la très grande proximité avec le projet n'autorise aucune construction de type logement. Le risque de nuisance en période diurne (pour des bâtiments tertiaires avec activité en journée uniquement) est important également et cette possibilité devra être étudiée au regard des niveaux sonores du site, des implantations et hauteurs de construction envisagées. Cependant, la compatibilité est possible au regard des rythmes de chaque fonction (journée et semaine pour le tertiaire - généralement soir et week-end pour l'équipement public).

Dans la zone 2 : le projet, tel que dimensionné à ce stade, ne permet pas l'implantation de logements sans risque important de gêne en période nocturne lorsque la salle est en activité. Les nuisances peuvent provenir des niveaux sonores intérieurs, mais également des espaces extérieurs du projet (parvis, mail bocager, parking), très sonores en fin de spectacle. La partie de cette zone contiguë au parking risque de subir directement le bruit des véhicules, les faibles distances ne permettant pas une bonne protection par les merlons. Cette zone peut en revanche accueillir des bâtiments tertiaires, dont l'occupation reste limitée à la journée. Le bruit de fond étant plus élevé qu'en période nocturne, le risque d'émergence sera limité. Ce point pourra être évalué au cours des phases ultérieures.

Dans la zone 3 : dans la limite d'une hauteur de construction de R+1 ou R+2 (similaire au bâti actuel), le projet est actuellement dimensionné pour assurer la protection acoustique de cette zone. Des bâtiments d'une hauteur plus importante pourraient être envisagés mais avec précaution dans la mesure où ils peuvent avoir une vue plus directe sur la salle (et subir de ce fait plus de nuisances), ainsi que sur les espaces extérieurs du projet (parvis, mail bocager, parking). Les nuisances pourraient être compensées par l'aménagement de merlons de protection le long du mail bocager (dont la hauteur est nécessairement limitée) et par l'implantation de bâtiments d'activités jouant le rôle de bouclier acoustique.

Nota : la composition urbaine de la zone n°2 a évolué depuis dans le cadre de la ZAC. Ainsi, la répartition des bâtiments d'activités sur les zones 1 et 2 permettra de réaliser des « boucliers acoustiques » vis à vis des opérations existantes et projetées de logements (opération de la Fuye de Mayenne Habitat notamment). Des nouvelles mesures seront réalisées pour confirmer cet « effet bouclier ».

IV -3 Qualité architecturale

IV-3-1 Une forme organique

Le projet est le résultat d'une combinaison entre une nécessaire compacité, une grande rigueur technique dans la conception de solutions durables et la recherche d'une forme organique et fluide pour exprimer la vocation sportive et festive de l'équipement.

Le volume est clairement identifiable, la forme unitaire enveloppe dans un même mouvement la grande et la petite salle, ainsi le coefficient de forme est optimum. L'architecture s'organise à partir des salles au dessin très dense et tracé au plus près du terrain pour favoriser l'effet « chaudron ». Le volume extérieur des gradins de la grande salle forme une « conque » au volume intéressant et évident : il exprime sans doute possible la vocation du bâtiment. Pour cette raison, au lieu de cacher ce volume nous le laissons percevoir de l'intérieur comme de l'extérieur. Il est visible depuis le mail et les parkings, il est détaché de la façade d'entrée par le hall-déambulatoire qui file en-dessous.

Figure 15 : Façade Sud (côté parvis)

VI-3-2 Une enveloppe cinétique

Espace Mayenne est conçu dans une économie et efficacité du signe, cherchant à imaginer une image vivante de nature différente selon l'angle d'approche tout en conservant un projet unitaire.

Le volume assume l'importance du programme, il se construit à partir de l'articulation des deux salles qui définissent le gabarit global. Il est enveloppé par le ruban souple des façades qui se déploient suivant un mouvement continu entre sol et ciel.

Au sud côté parvis d'accueil, le ruban se soulève progressivement pour signaler l'entrée et révéler les parois vitrées du volume intérieur du hall déambulatoire.

A l'ouest le ruban des façades s'enroule autour de la paroi frontale du mur d'escalade de la salle secondaire.

Au nord, côté RD 900, il s'infléchit pour envelopper les combles techniques et se soulève légèrement, dégageant ainsi les façades vitrées des espaces artistes et techniciens. L'image proposée et plus imposante pour une perception cinétique en voiture, le bâtiment émerge au-dessus de la haie existante et du merlon masquant les aires de services.

Enfin à l'est, côté haie bocagère, il est fendu par l'espace en terrasse donnant sur la salle.

Cette enveloppe est à la fois fonctionnelle et dynamique, elle participe à l'identité visuelle de l'Espace Mayenne en relation avec la vocation première du bâtiment, celle d'un lieu public, de convivialité, de fête et d'émotions partagées.

Cette peau réalisée en lames d'aluminium offre une grande pérennité et peut se travailler en plaques. Compte-tenu des surfaces du bâtiment on peut imaginer le filage d'un module propre au projet.

On distingue deux échelles de calepinage matérialisées par les joints entre les lames elle mêmes et par les joints transversaux obliques qui sont plus marqués et qui dynamisent le mouvement.

Figure 16 : Illustration de l'Espace Mayenne depuis le mail piéton

VI-3-3 L'anneau cycliste

L'anneau cycliste se positionne au nord du mail entre le bâtiment et la RD 900, sur la partie ouest du site. L'accès du public à cet équipement de 250ml s'effectue dans le prolongement du mail. Son implantation (point haut à la même altimétrie que le mail) permet de ne pas impacter la vue sur l'équipement public depuis la RD 900 et le mail. Des gradins paysagés, pris entre 2 cheminements l'un horizontal et l'autre suivant la géométrie de la piste, permettent d'assister aux manifestations futures.

L'accès des coureurs à la piste se fait depuis la cour technique par un tunnel. L'ensemble des locaux nécessaires au fonctionnement de l'anneau sont situés à l'entrée du tunnel.

La piste, la zone de sécurité et l'anneau d'échauffement sont en béton. La partie centrale de l'anneau d'échauffement et le quartier des coureurs au centre la piste sont en enrobés. Les cheminements piétons dans la continuité du mail sont traités en béton et les gradins sont végétalisés.

VI- 4 Qualité paysagère

IV-4-1 Génie du lieu

Le patrimoine naturel existant est un atout pour l'aménagement de l'équipement et du futur quartier. La zone naturelle est mise en valeur pour constituer le cœur de l'aménagement du quartier Ferrié.

L'ancien chemin creux en direction du *Grand Montron* est recréé dans le parking public sous forme de sente (cf. figure 14 ci-avant, ligne jaune). Aussi, les chemins creux du *Chemin de la Fuye* (Est-Ouest) et du *Chemin de Bechéreau* situé à l'est de la plateforme logistique (Nord-Sud), sont réutilisés tels quels en voies douces pour le futur éco-quartier.

Cette typologie paysagère de chemin creux avec haies bocagères sur petits merlons plantés d'essences indigènes constitue l'identité du site, elle sera étendue pour la création du grand mail bocager et dans le parking paysager (cf. description ci-après).

Figure 17 : vue aérienne de l'Espace Mayenne

VI-4-2 Grand mail bocager

Un axe piéton est-ouest est créé pour structurer le site en desservant le parking public puis la zone à préserver, il s'élargit ensuite en parvis devant le bâtiment puis file vers l'anneau cycliste. Son rôle est de relier les différentes entités du programme d'Espace Mayenne mais également les futures opérations.

Le grand mail bocager est réalisé en béton dont le dessin créé une transition dessiné entre l'espace minéral et végétal.

Le parvis des salons partenaires se situe en contrebas du parvis principal à l'écart des flux du public. Il est connecté aux aires de services au nord par une voie longeant le bâtiment par l'est. Une rampe piétonne le relie au mail. Cet espace en prolongement des salons permet d'envisager des extensions extérieures lors des manifestations.

VI-4-3 La plaine de jeux

La prairie naturelle à tendance calcicole sera nivelée en conservant les horizons pédologiques existants de manière à coupler les objectifs d'utilisation récréative du site et son intérêt écologique. Une similitude du bassin versant avec l'ancien permettra de ne pas modifier l'écosystème remarquable de la zone humide.

VI-4-4 Le parc de stationnement paysager

Les parcs de stationnement sont intégrés totalement dans le paysage depuis le Boulevard Pierre Élain. Grâce aux haies bocagères sur merlon, les voitures et les cars (situés en bas de la parcelle) sont intégralement masqués. Il est desservit par une voie à double sens qui longe le Chemin de Bechéreau.

Un dispositif de noues paysagères phyto-épuratrices conduit les eaux de ruissellement vers les bassins paysagers en contrebas.

Les revêtements de sol de l'aire de stationnements publics seront traités de façon variable dans la logique suivante :

- voirie en enrobé imperméable qui allie confort d'utilisation et maîtrise des coûts de réalisation
- stationnements les plus proches de l'équipement, et donc les plus utilisées, en revêtement enrobé imperméable également et donc pérenne dans le temps,
- stationnements les plus éloignés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement

VI-4-5 L'ouvrage de rétention

Au nord de la parcelle, en point bas, un plan d'eau paysager accueille toutes les eaux pluviales de ruissellement lors des épisodes pluvieux importants. En effet, le niveau d'eau des bassins fluctue en fonction des précipitations mais ils disposent en leur centre d'une zone toujours en eau qui enrichit l'écosystème d'une faune aquatique permanente et notamment de poissons qui empêchent le développement des larves de moustiques.

La contiguïté de ce nouvel écosystème avec la zone naturelle protégée permet à l'écologie de ces deux ensembles indépendants de se renforcer mutuellement.

Ce paysage naturel planté de grands hélophytes offre un cadre naturel aux spectateurs et aux usagers du site.

VI-4-6 L'aire logistique

De plein pied avec bâtiment, elle est isolée des stationnements par un talus bocager qui protège les voitures de la zone de manutention. Les bruits sont confinés également dans cette zone par la topographie.

VI-4-7 Le merlon protecteur

L'ensemble du projet est réalisé en équilibre déblais/remblais dans une logique d'économie de moyens, les excédents de remblais sont positionnés en merlon protecteur le long de la RD 900 pour réduire les nuisances sonores dans le site.

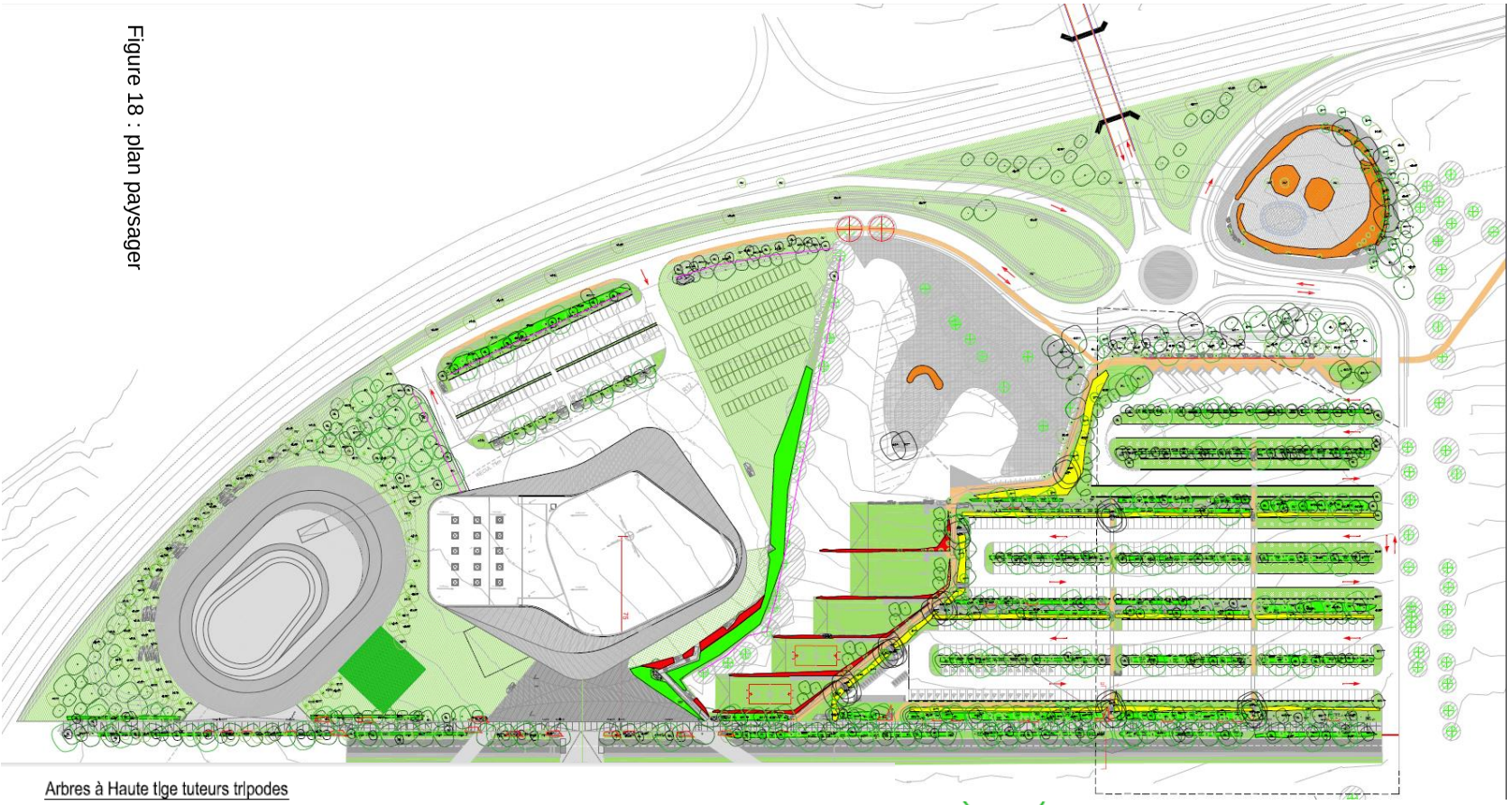
VI-4-8 Les clôtures

Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie bocagère formant un ensemble de type bocager. L'objectif de cette disposition est de renforcer la présence du végétal dans le secteur, créant par la même occasion un écran de verdure pour masquer au moins partiellement les bâtiments et intégralement l'anneau cycliste et ses abords.

IV-4-9 Trame verte et bleue

Le projet n'a aucun impact sur la trame verte et bleue définie dans le cadre du SCoT et traduite dans le PLU de Laval. Ainsi, le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Conformément au PLU, le projet permettra la création d'une coulée verte / douce débutant au niveau de la plaine de jeux / zone humide préservée pour rejoindre la rivière La Mayenne.

Figure 18 : plan paysager



Mélange de vivace 8 unités par m² pour plantation des merlons bocagers : Umbilicus rupestris, Asplenium scolopendrium, Asplenium trichomanes, Allium ursinum, Polypodium vulgare, Dryopteris filix-mas, Hedera helix arborescens

Fragaria vesca 'Mara des Bois' C2, Fragaria vesca 'Reine des Vallées' C2, 8 unité /m²

Mélange de vivace pour plantation des noues paysagères et des zones humides : Juncus conglomeratus, Juncus effusus, Juncus inflexus, Phalaris arundinacea, Scirpus lacustris, Equisetum hiemale, Phragmites australis, typha latifolia - G9 - Paillage BRF 10cm

Mélange de plantes aquatiques et oxygénantes Hypuris vulgaris

Mise en oeuvre d'enrochements schisteux In Situ A partir des excavations liées aux fondations du bâtiment

Mise en oeuvre d'enrochements schisteux Grands blocs de schistes issus d'une carrière locale

Engazonnement

Engazonnement du terre pierre résistant au piétinement (majorité de paturin)

Ganivelles en chataîgner 1m50

Arbres à Haute tige tuteurs tripodes

Fagus sylvatica

Fagus sylvatica 20/25

Castanea sativa 20/25

Quercus robur 20/25

Tilia cordata 20/25

Arbre remarquable à protéger

Salix alba 20/25

Salix capaea 10/12

Sambucus nigra RN 10/12

Pinus nigra motte grillagée 125/150

Ilex aquifolium 80/100

Alnus glutinosa Ceppées 125-150

VI-5 Qualité de l'urbanisme

VI-5-1 Organisation générale

La nouvelle marge de recul imposée aux constructions sera de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 900.

Le plan masse d'Espace Mayenne concilie écologie, compacité et économies de moyens. Le projet est l'aboutissement d'une réflexion urbanistique à l'échelle du quartier Ferrié pour permettre la création d'un équipement emblématique tout en rendant possible le développement futur de l'éco-quartier autour de la zone humide située dans l'espace naturel à préserver. Dans ce sens, le plan masse du projet s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) défini dans le cadre de la ZAC et est le résultat d'une réflexion urbaine plus large portant sur la réorganisation et le développement de l'ensemble ouest de la ville.

Espace Mayenne s'intègre dans le fragment H de la ZAC Ferrié pour lequel un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été constitué. Celui-ci est, à l'échelle de la ZAC, un fragment-îlot un peu particulier puisque destiné uniquement à une opération unique pour un équipement de rayonnement départemental. Pour autant, son implantation et son intégration garantissent sa participation et son appartenance à l'aménagement d'ensemble.

Au nord, Espace Mayenne répondra, par son échelle, aux bâtiments commerciaux du Parc Habitat.

Le faubourg voisin, au Sud, fabrique un paysage résidentiel à dominante de logements individuels qui contraste avec le paysage agricole et d'activités au Nord. L'objectif du fragment H est ici de faire couture et progression entre ces territoires aujourd'hui fortement déconnectés. Ainsi, l'utilisation des espaces situés à l'intérieur de la bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 permettra une optimisation de la consommation foncière et donnera un caractère urbain à la façade de cette route départementale en s'attachant à la qualité paysagère du site (cf. ci-avant). L'anneau cycliste, la voirie et les stationnements dédiés aux professionnels ainsi que le bassin paysager s'inscrivent donc dans cette bande de façon cohérente et en permettant une transition urbaine entre le pôle commercial et les quartiers résidentiels.

VI-5-2 Insertion dans le site

Le merlon paysager le long de la route départementale facilitera l'intégration de l'anneau cycliste dans le paysage laissant apparaitre l'équipement Espace Mayenne en arrière-plan. Ce merlon fera l'objet d'un plan de gestion et de taille périodique qui permettra de ne pas masquer l'équipement.

Figure19 : schéma d'intention vue depuis la RD900 au Sud de l'équipement

Figure 20 : schéma d'intention vue depuis la RD900 au Nord de l'équipement

VI- 5-3 Coupes de principe

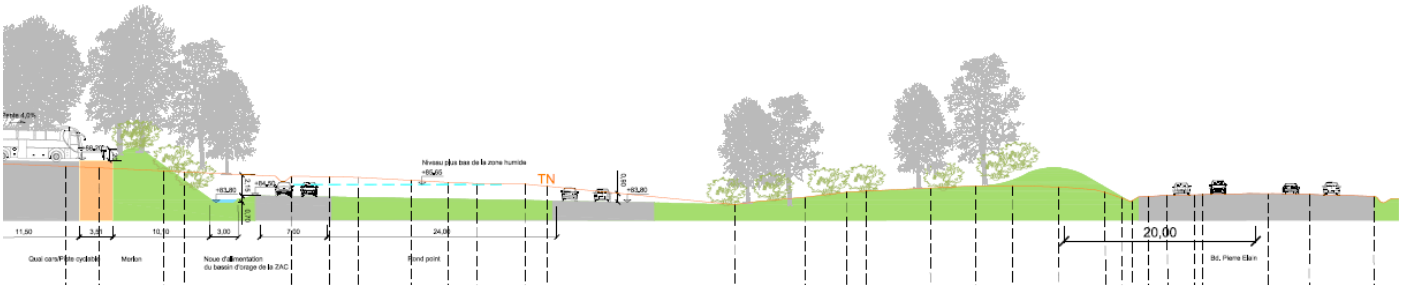


Figure 21 : coupe de principe au droit de l'échangeur

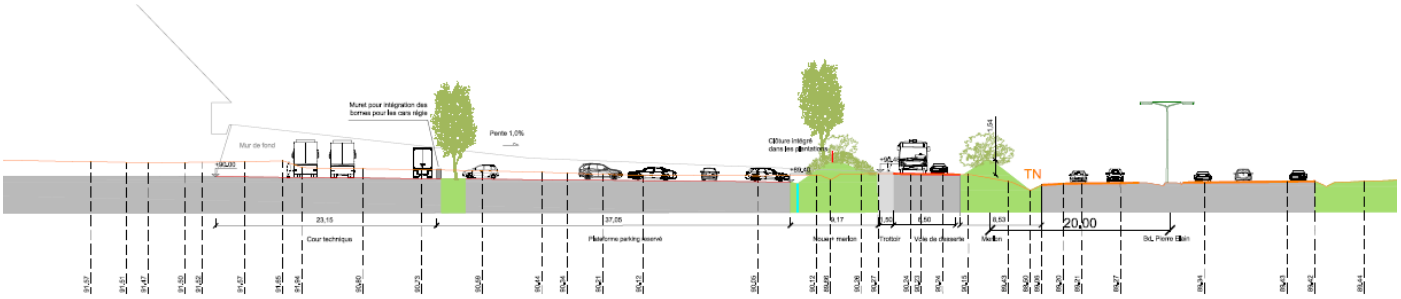


Figure 22 : coupe de principe au droit du parking technique

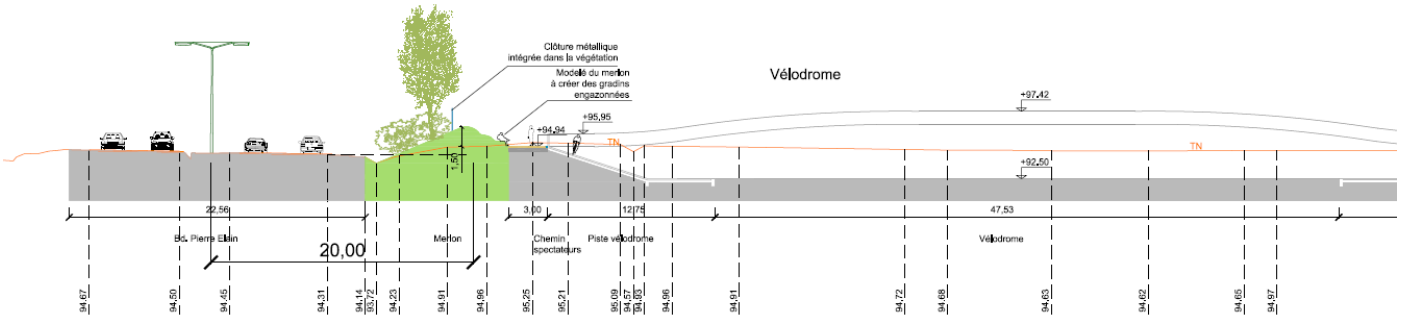


Figure 23 : coupe de principe au droit de l'anneau cycliste

Annexe C

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire après examen au cas par cas sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de LAVAL (53)

n°MRAe 2016-2288

Décision relative à une demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, reçue le 21 décembre 2016, relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Laval ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé en date du 1 février 2017 ;

Vu la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 1er février 2017 ;

Considérant que la présente mise en compatibilité liée à une déclaration de projet a pour objectif de rendre possible l'implantation de l'Espace Mayenne - regroupant un espace événementiel de plusieurs salles, un vélodrome extérieur, une aire extérieure de grands jeux et une aire de stationnement - à proximité de la route départementale (RD) 900 - rocade nord de Laval - dans un secteur où la loi Barnier impose actuellement une marge de recul des constructions de 75 m par-rapport à l'axe de la voie ; que la mise en compatibilité consiste à réduire cette marge de recul à une distance de 20 m par-rapport à l'axe de la RD 900, ce qui se traduirait au PLU par une évolution du règlement de la zone UBf où le projet doit s'implanter ;

Considérant que l'étude dite « loi Barnier » permettant cette évolution du PLU devra justifier, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le PLU de Laval, approuvé le 23 mai 2016, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 3 juillet 2015 ; que le projet s'inscrit également dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Quartier Ferrié, dont le dossier de création a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 28 février 2014 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental ; qu'il conviendra toutefois que le dossier final de mise en compatibilité consolide les termes du projet relatifs à la préservation des éléments du réseau bocager qui constituent des corridors internes et des liaisons avec l'extérieur du site au sein de la trame verte et bleue, tels qu'ils ont été identifiés dans le PLU de Laval et dans le dossier de création de la ZAC du Quartier Ferrié ;

Considérant que le dossier final de mise en compatibilité devra également consolider les termes relatifs à l'intégration paysagère du projet, en lien avec les éléments portés à ce titre dans le dossier de création de la ZAC Quartier Ferrié, et en veillant notamment à un éventuel réajustement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Ferrié dans le dossier de PLU de Laval ; que le cas échéant, les études d'impacts et les dispositions retenues au titre de la ZAC et du PLU devront faire l'objet des évolutions nécessaires à la cohérence des différents documents encadrant le projet ;

Considérant que le plan global du projet remet en cause certains choix retenus pour l'organisation des accès et de la desserte interne de la ZAC Quartier Ferrié dans sa partie nord ; que cette évolution ne constitue pas l'objet de la présente mise en compatibilité, mais qu'elle engage la mise à jour de l'étude d'impact associée au dossier de création de la ZAC, pour lequel l'autorité environnementale avait exprimé un avis le 28 février 2014 ;

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Laval, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil,

DECIDE :

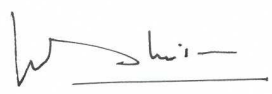
Article 1 : La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Laval n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL.

Fait à Nantes, le 16 février 2017
La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe
DREAL des Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD – CS 16326
44263 Nantes Cedex 2
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île-Gloriette,
BP 24111
44041 Nantes Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux. Il est adressé à :

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Adresse postale : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 Paris-La-défense cedex

Annexe D

LA MAYENNE
Le Département

OBJET :

ESPACE MAYENNE : AVENANT N°3 AU CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES

Secrétariat général de l'assemblée départementale

Commission permanente du Conseil départemental

Extrait du procès-verbal des délibérations

Réunion du : **27 février 2017**

Dossier n° D-16

MISSION JEUNESSE, SPORT, TOURISME, CULTURE ET PATRIMOINE

Programme sport

LA COMMISSION PERMANENTE,

lors de sa réunion du **27 février 2017**, qui s'est tenue à partir de **10h30, à l'Hôtel du Département**, sous la présidence de **Olivier RICHEFOU**, son Président,

Présents : Nicole BOUILLON, Christian BRIAND, Gérard BRODIN, Élisabeth DOINEAU, Xavier DUBOURG, Françoise DUCHEMIN, Gérard DUJARRIER, Valérie HAYER, Daniel LENOIR, Béatrice MOTTIER, Olivier RICHEFOU, Vincent SAULNIER, Claude TARLEVÉ

Excusé(e-s): Norbert BOUVET, Marie-Cécile MORICE

Excusé(e-s) en ayant donné délégation de vote: Sylvie VIELLE à Françoise DUCHEMIN

Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

☎ 02 43 66 53 43
02 43 66 54 22
secretariatassemblee@lamayenne.fr

www.lamayenne.fr

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 3211-1 et 2, L 3221-1,

AGISSANT conformément à la délégation d'attribution qu'elle a reçue du Conseil départemental par délibération du 8 décembre 2016,

VU la délibération du 9 décembre 2016 aux termes de laquelle l'Assemblée départementale a voté le budget primitif pour l'exercice 2017, ainsi que celle également en date du 9 décembre 2016 relative au programme sport,

ENTENDU le rapport du Président,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

↳ *A AUTORISÉ le Président du Conseil départemental :*

- *à engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Laval suivant les articles L153-54 à L153-59, R153-15 à R153-17 et L 300-6 du Code de l'urbanisme, afin de déposer le permis de construire du projet d'équipement départemental Espace Mayenne ;*
- *à signer l'avenant n° 3 au marché n° 20150204 du 31 juillet 2015 relatif aux études de maitrise d'œuvre pour la création d'Espace Mayenne, à intervenir entre le Département, la SARL Herault Arnod, et les entreprises Batiserf Ingenierie, Inex, Lasa, Ducks Sceno, Sempervirens, SB3I et BMF, ayant pour objet, compte tenu de la mise en place de cette procédure de déclaration de projet, d'ajuster les délais de validation de la phase PRO et du dossier de consultation des entreprises, d'exécution et de validation des missions complémentaires MC1 et MC3 (études partielles d'exécution avec, par lot, établissement du devis quantitatif détaillé et du calendrier d'exécution prévisionnel des travaux), et de dépôt du permis de construire ; le règlement de la phase PRO s'effectuant en fonction de l'avancement des études, sous forme d'acomptes mensuels, jusqu'à atteindre 95 % du montant de la mission, et le solde de 5 % à compter de la date de réception des études par le maître d'ouvrage.*

Chapitre	*Nature*	*Fonction*	*Ligne de crédit*
20	*2031*	*32*	*14149*

- Adopté à l'unanimité -

Le Président,

Olivier RICHEFOU

PREFECTURE
28 FEV. 2017
de la MAYENNE

Publication :
*→ par affichage du relevé de décisions à l'Hôtel du Département le : **27 février 2017***
*et insertion au recueil des actes administratifs du Département de **février 2017 - n° 306***
*→ par insertion au recueil des délibérations de la Commission permanente **n°3 – 2017***
mis à la disposition du public à l'Hôtel du Département

Annexe E

LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DIRECTION DES GRANDS PROJETS
Service urbanisme et foncier

Atelier du MARAIS
PAYSAGE URBANISME

PROCES VERBAL de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 16 mars 2017 à 9h30	
Présents	**Qualité**
Isabelle Colin-Henry Charon Denis Beaujan Pierre-Yves Milcent Jean-Marc Geslin Erick Persin Christian Couturier Frédéric	Atelier du Marais Conseil départemental Conseil départemental Laval SPLA DDT 53 Ville de Laval / Laval Agglomération CMAR 53

DOSSIER :

Procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval via une déclaration de projet au titre du L 300-6 du Code de l'Urbanisme

OBJET:

L'objet de la réunion est d'examiner conjointement le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Laval avec le projet de l'Espace Mayenne. Cet examen est prévu dans le cadre de la procédure, dont le compte-rendu sera annexé au dossier d'Enquête publique.

Ont été conviées à l'examen conjoint du jour, conformément aux articles L153-54 et L132-7 du Code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées suivantes :

Monsieur le Préfet de la Mayenne
Monsieur le Maire de LAVAL
Monsieur le Président de LAVAL Agglomération
Monsieur le Président du Conseil régional
Monsieur le Président du Syndicat mixte des territoires de LAVAL et de LOIRON (SCoT)
Monsieur le Directeur départemental des territoires de la Mayenne Service aménagement et urbanisme
Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de la Mayenne
Monsieur le Président de la Chambre de commerce et de l'industrie de la Mayenne
Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Mayenne
Monsieur le Directeur de LAVAL SPLA
Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Le dossier envoyé préalablement à cet examen conjoint aux PPA comprenait les éléments suivants :

- Rapport de présentation de la déclaration de projet
- Extrait du plan de zonage actuel du PLU
- Extrait de plan de zonage avec la modification envisagée
- Extrait du règlement actuel de la zone UB du PLU
- Extrait du règlement de la zone UB du PLU avec la modification envisagée à l'article 6
- Etude de dérogation Loi Barnier
- Avis de l'Autorité Environnemental de l'examen au cas par cas pour la mise en comptabilité du PLU de Laval dans le cadre du projet « Espace Mayenne ».

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES:

1- **DDT 53** :

1.1- Le paragraphe p 3 justifiant la procédure de déclaration de projet devra être supprimé :

Il n'est pas nécessaire de justifier du choix de la procédure au regard du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi Egalité et Citoyenneté dans la mesure où la délibération a été prise le 27/02/2017 postérieurement à la loi Egalité et Citoyenneté (27/01/2017).

Réponse apportée :

Le paragraphe suivant sera supprimé de la notice de présentation :

Au moment du lancement de l'étude pour mettre en œuvre une procédure visant à permettre l'évolution du PLU de la ville de Laval, il était impossibilité d'utiliser une procédure de révision « allégée ». En effet, au regard de l'article L153-6 du Code de l'urbanisme, dans sa version antérieure à la loi Egalité Citoyenneté :

La procédure de «révision allégée » du PLU, moins lourde que la déclaration de projet, ne peut être employée dans le cas présent. Conformément à l'article L153-6 du Code de l'urbanisme *(version antérieure à la loi Egalité Citoyenneté)* , la révision allégée ne peut pas être choisie lorsqu'un PLUi est en cours d'élaboration puisque les documents d'urbanisme opposables « (...)peuvent faire l'objet (que) d'une procédure de modification ou de mise en compatibilité, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné (...)». Ainsi, un PLUi étant en cours d'élaboration, la procédure de révision allégée ne peut être retenue.

1.2- Description du programme Espace Mayenne (page 17 du rapport)

Il serait souhaitable de compléter la liste en indiquant l'implantation des espaces de stationnements (techniques et publics).

Réponse apportée :
Cet élément sera ajouté

1.3- La traduction réglementaire des mesures compensatoires du dossier de dérogation Loi Barnier :

Les mesures compensatoires (merlon paysager, stationnement paysager) devront être traduites soit dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (OAP) soit dans le règlement littéral, afin de consolider la portée réglementaire du dossier de dérogation permettant de justifier la réduction de la marge de recul au regard des critères de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et d'éviter une fragilité juridique du PLU. Il s'agit ainsi de garantir que les mesures compensatoires présentées dans le dossier de dérogation Loi Barnier soient bien effectuées.

Réponse apportée :

Il a été envisagé de compléter les OAP afin de mettre en place un zoom sur le secteur du projet « Espace Mayenne » afin de préciser la mise en œuvre du merlon paysager et des espaces de stationnement vert.

Toutefois, au regard de la procédure de modification simplifiée n°1 menée en parallèle de la procédure de mise en compatibilité, il semble plus judicieux de procéder à un ajout réglementaire à l'article 13 du règlement de la zone UBf (en rouge ci-après), afin de ne pas créer d'ambigüité concernant les schémas qui pourraient être ajoutés aux OAP, puisse qu'elles font parties des documents modifiés dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

- **Article UB 13 : Espaces libres et plantations**
- **En secteur « UBf »,** au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les voiries intérieures et places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons seront réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétation qui pourront être comptés comme surfaces plantées.

  Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

1.4- L'avis de l'autorité environnementale:

La DDT 53 fait remarquer que dans son avis en date du 16 février 2017, l'autorité environnementale mentionne :

- qu'il conviendra que le dossier final de mise en compatibilité consolide les termes du projet relatifs à la préservation des éléments du réseau bocager qui constituent des corridors internes et des liaisons avec l'extérieur du site au sein de la trame verte et bleue, tels qu'ils ont été identifiés dans le PLU de Laval et dans le dossier de la création de la ZAC du Quartier Ferrié
- que le dossier final de mise en compatibilité devra également consolider les termes relatifs à l'intégration paysagère du projet, en lien avec les éléments portés à ce titre dans le dossier de création de la ZAC Quartier Férrié, et en veillant notamment à un éventuel réajustement des orientations d'aménagement et de programmation(OAP) sur le secteur

Le dossier de mise en compatibilité devra donc prendre en considération les demandes de l'autorité environnementale pour consolider le projet et les indiquer dans le rapport.

Réponse apportée :

Le conseil départemental a noté ces 2 réserves. Concernant :

- la préservation des éléments du réseau bocager qui constituent des corridors internes et des liaisons avec l'extérieur du site au sein de la trame verte et bleue : Le projet n'a aucun impact sur la trame verte et bleue définie dans le cadre du SCoT et traduite dans le PLU de Laval. Ainsi, le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Conformément au PLU, le projet permettra la création d'une coulée verte / douce débutant au niveau de la plaine de jeux / zone humide préservée pour rejoindre la rivière La Mayenne. L'orientation d'aménagement et de programmation actuellement opposable et traduisant cet objectif est respectée et ne nécessite aucun ajout.
- l'intégration paysagère du projet : ce point rejoint le point 1.2 ci-avant. L'intégration paysagère du projet sera traduite dans l'article UB 13 en complémentarité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation existante.

1.5- La qualité de l'architecture du dossier de dérogation loi Barnier

Seul l'équipement permettant l'accueil de manifestations culturelles sportives et évènementielles est présenté dans ce chapitre. L'anneau cycliste doit également être abordé.

Réponse apportée :

Un paragraphe décrivant la qualité architecturale de l'anneau cycliste sera ajouté

1.6- La qualité de l'urbanisme du dossier de dérogation loi Barnier :

Le dossier de dérogation loi Barnier présente p25 et p26 deux croquis d'insertion dans le site du projet « Espace Mayenne » et de ses extérieurs, depuis la RD 900. La DDT souhaiterait que ces croquis soient complétés d'un photo montage, notamment pour mesurer l'impact de l'anneau cycliste. Toutefois, il n'y aura pas d'impact visuel des aménagements extérieurs, dans la mesure où un merlon paysager sera réalisé.

Réponse apportée :

Sans s'engager sur l'ajout de cette pièce, le Conseil départemental se rapprochera du maitre d'œuvre d'Espace Mayenne afin d'obtenir un photo-montage. Au niveau de l'anneau cycliste, en plus des 2 croquis d'insertion mentionnés, une coupe de principe (figure 23) et une vue aérienne (figure 17) sont présentées dans le rapport. L'ensemble de ces vues semble suffisant et adapté afin d'apprécier l'insertion de l'anneau cycliste depuis la RD 900.

2- Laval SPLA :

La ville de Laval fait remarquer que la modification réglementaire de la zone UBf a omis d'indiquer « m » derrière le nombre « 20 ».

Réponse apportée :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour le dossier mis à enquête publique.

Le paragraphe suivant sera présenté dans la modification réglementaire et dans la notice de présentation :

- **En secteur UBf et UBg :**
- Les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.
- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 **m** minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

3- La Chambre des métiers et de l'artisanat de Région- délégation de la Mayenne :

Il est fait remarqué que dans son programme le futur équipement « Espace Mayenne » ne mentionne pas suffisamment la vocation économique du projet. En effet, suite à la suppression du parc des expositions, les salles projetées dans le projet « Espace Mayenne » pourront accueillir des manifestations à caractère économique. Il est demandé à ce que soit complétée la portée du programme pour indiquer également « l'accueil d'événements à portée économique ».

Réponse apportée :

Le point 4.3 de la page 9 de la notice de présentation sera complété comme suit :

- D'accueillir/recevoir des manifestations sportives, **des événements à portée économique** et des événements très variés (spectacles, salons, expositions, congrès, conventions), d'envergure départementale, régionale, nationale voire internationale dans un lieu d'animation moderne, très fonctionnel et emblématique pour le territoire.

4- Remarques d'ordre général sur la procédure

Les procédures concernant d'une part la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Laval et la procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval, sont menées en parallèles.

Au moment de l'approbation de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Laval, les documents réglementaires et notamment le règlement littéral seront mis à jour sur la base des éléments qui seront approuvés à l'issue de la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Laval (approbation envisagée par délibération du Conseil communautaire le 19 juin 2017).

Annexe F

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MAYENNE

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE
COURRIER ARRIVÉ
14 MARS 2017

DI/DGP/DRR

DEPARTEMENT
DE LA MAYENNE
13 MARS 2017
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur le Président
Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53 014 LAVAL CEDEX

Territoire-Environnement

LAVAL, le 8 mars 2017

Siège Social
Parc Technopole
Rue Albert Einstein - Changé
BP 36 135
53061 LAVAL Cedex 9
Tél : 02 43 67 37 00
Fax : 02 43 67 38 99
accueil@mayenne.chambagri.fr

Objet : Avis / Déclaration de projet « Espace Mayenne »
Évolution du PLU de Laval

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir le dossier de déclaration portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Laval avec le projet « Espace Mayenne ».

La réduction de la marge de recul, prévue par la loi Barnier, de 75 mètres à 20 mètres n'entraine aucun impact sur l'activité agricole. Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler, hormis que cette mesure contribue à l'optimisation foncière du secteur de projet de « l'Espace Mayenne ».

Par ailleurs, je vous prie de bien vouloir nous excuser pour la réunion du 16 mars 2017 à laquelle nous ne pourrons assister.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Stéphane GUIOULLIER,
Président de la Chambre d'agriculture

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE
CHAMBRE d'AGRICULTURE

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE
COURRIER ARRIVÉ
13 MARS 2017

Direction des infrastructures

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
Établissement public
loi du 03/01/1924
Siret 185 300 456 00026
APE 9411Z
www.mayenne.chambagri.fr

LAVAL

LAVAL agglo

PLU

Ville de LAVAL

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU VIA LA DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy, 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .. 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 108

Dispositions applicables à la zone N 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

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

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l'objet d'une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l'objet d'une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

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

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

■ **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

■ **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. . Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

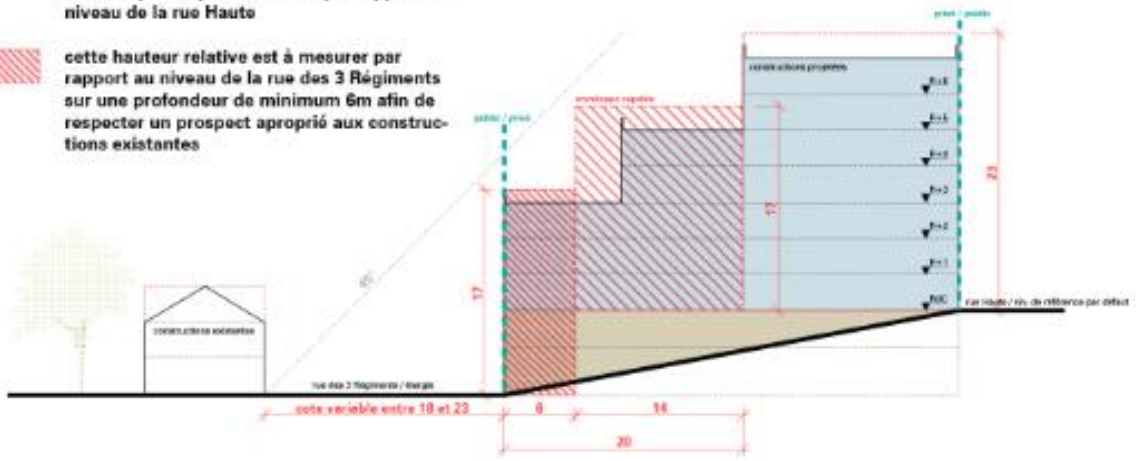
■ **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des

constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.

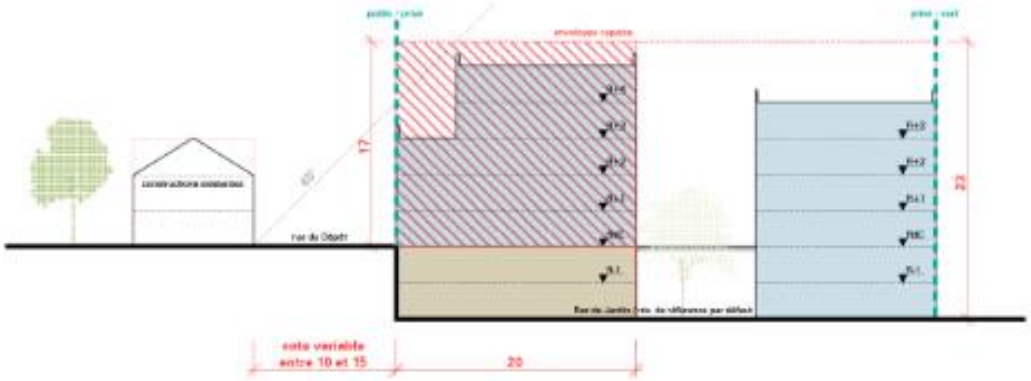
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs seront fixées par un plan des hauteurs (voir plus loin). Par ailleurs, des prescriptions particulières pour la gestion des vis-à-vis sont précisées par des schémas (voir plus loin). En dehors du plan mentionné ci-dessus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20m.
- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute

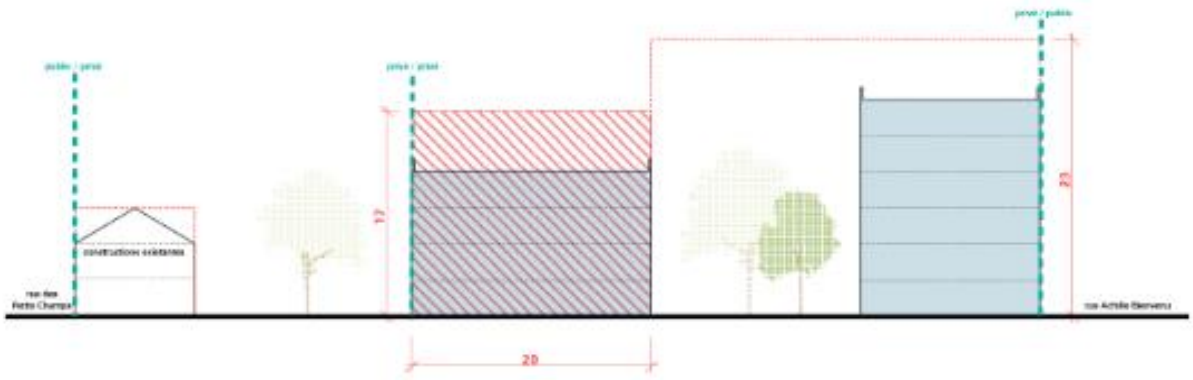
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes

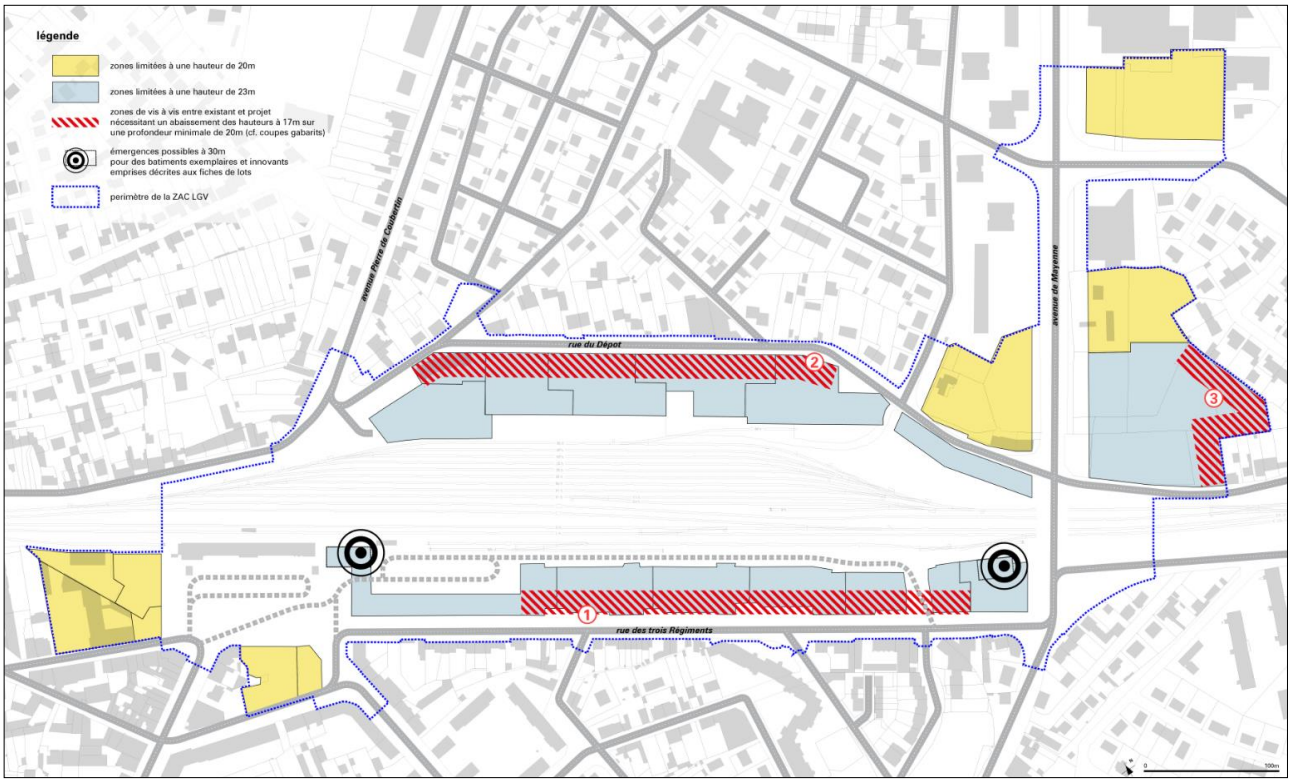


pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé



pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative




légende
zones limitées à une hauteur de 20m
zones limitées à une hauteur de 23m
zones de vis à vis entre existant et projet nécessitant un abaissement des hauteurs à 17m sur une profondeur minimale de 20m (cf. coupes gabarits)
émergences possibles à 30m pour des batiments exemplaires et innovants emprises décrites aux fiches de lots
perimètre de la ZAC LGV
avenue Pierre de Coubertin
rue du Dépot
avenue de Mayenne
rue des trois Régiments
1
2
3

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf
  - logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf
  - logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  - autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

- La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**

- Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**

- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)
- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

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

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : -2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

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

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de l'axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L’implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- **Pour les constructions d’habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d’implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d’habitation,** celle-ci n’excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d’habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

■ **Pour les extensions autorisées des bâtiments d’habitation,** la hauteur n’excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.

■ **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

- **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Dans toute la zone :**
  - Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

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

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

■ **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

  – Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

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

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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 et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation auront un volume disponible de 1m3 minimum pour répondre à la régulation des eaux pluviales.

Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

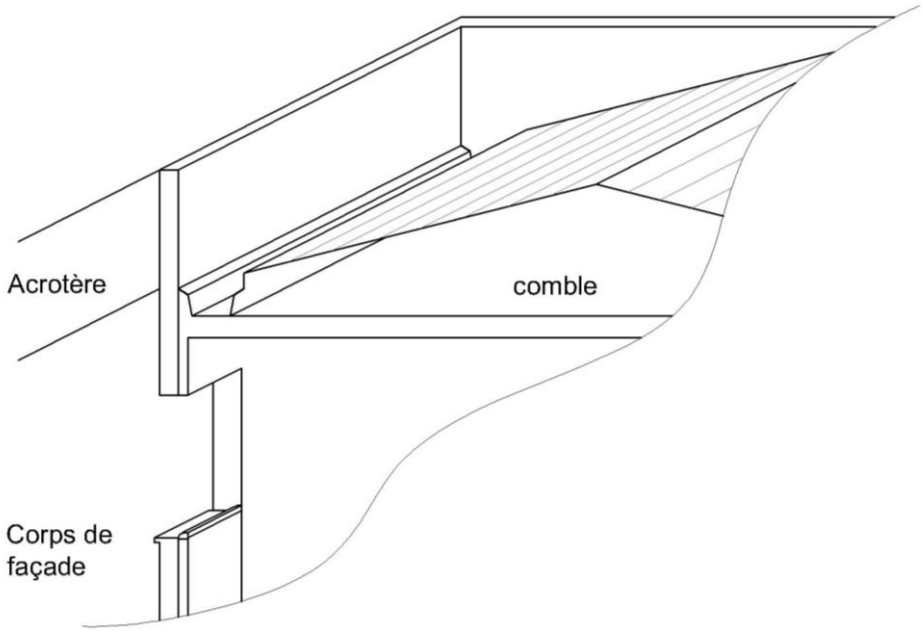
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)

Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)

Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

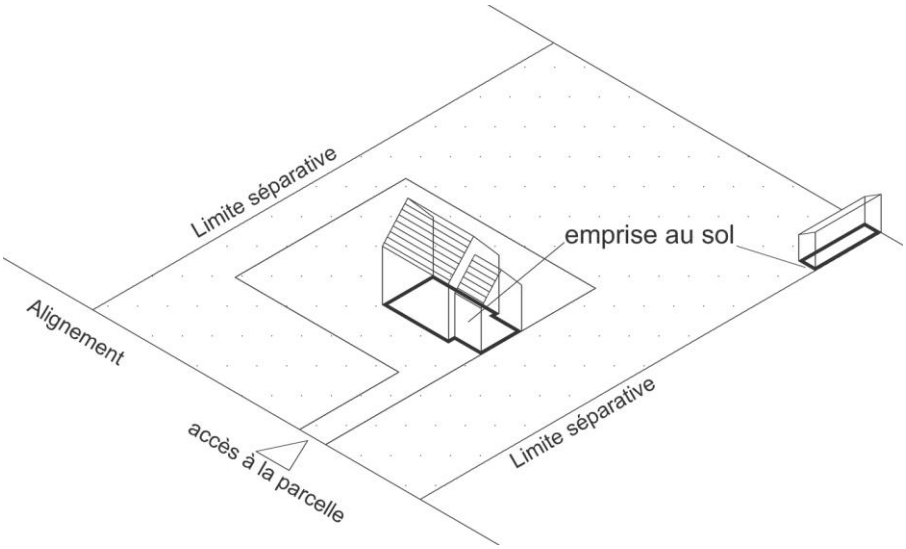
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l'unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

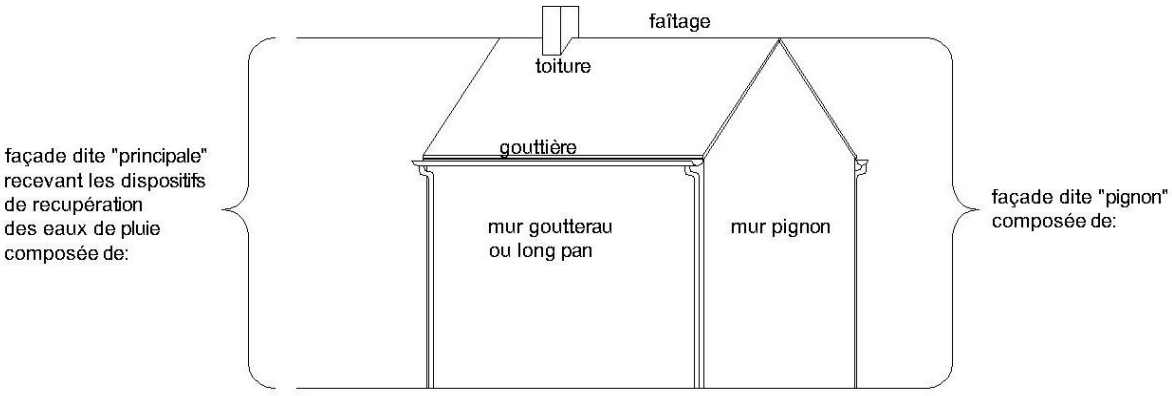
Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

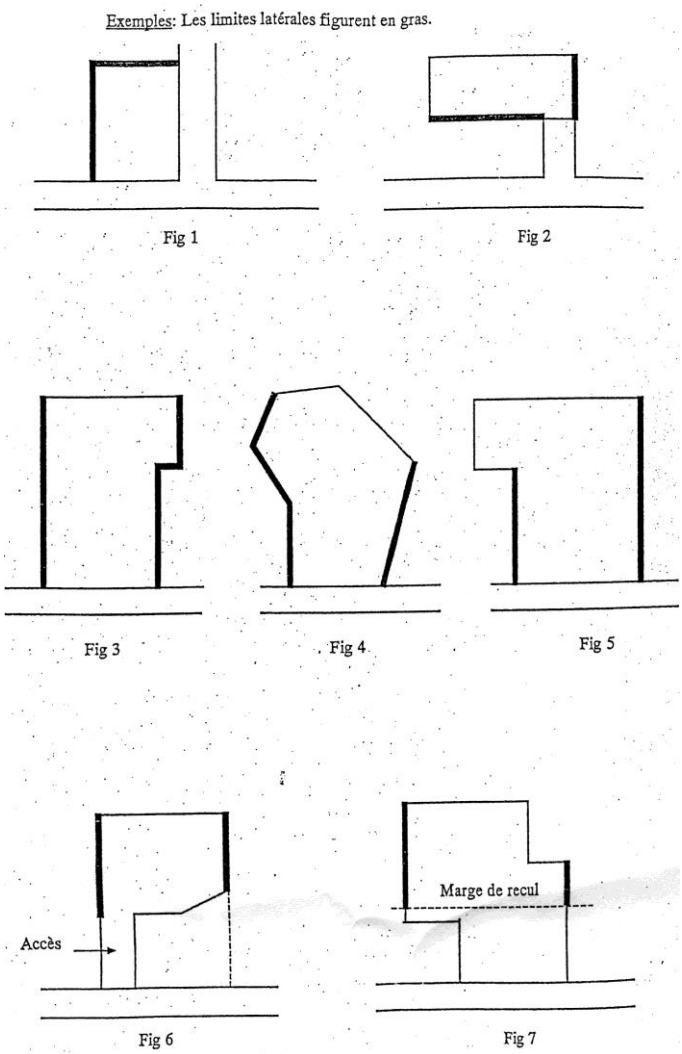
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

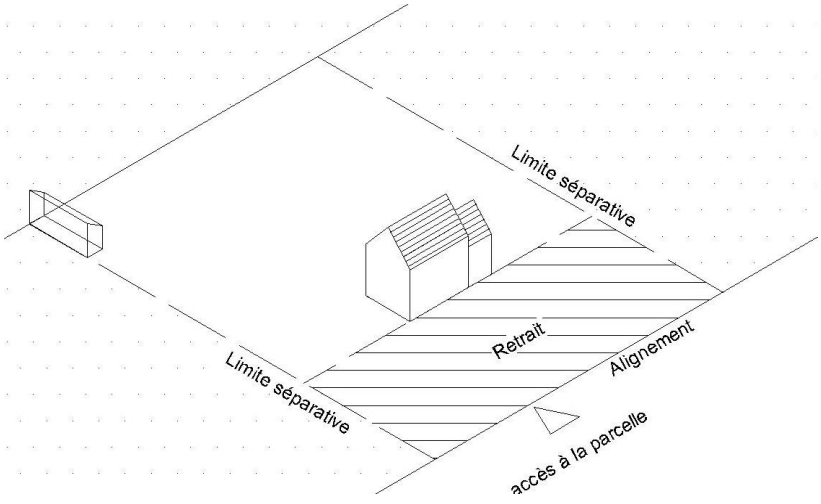
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



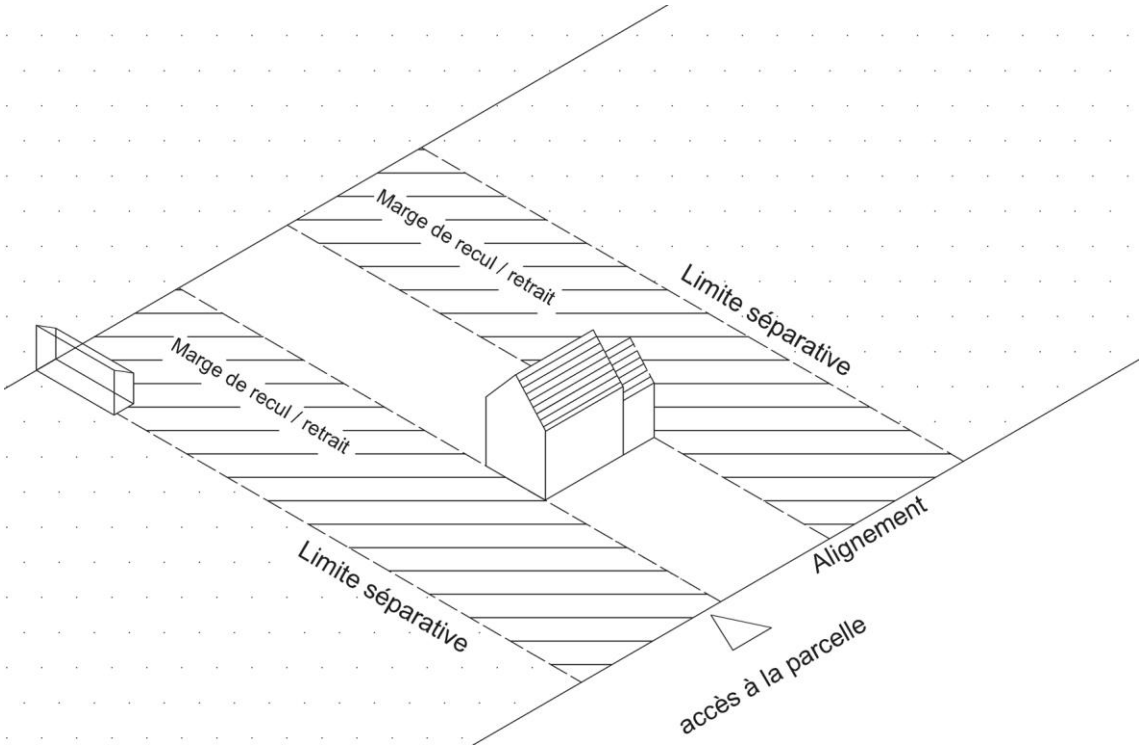
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

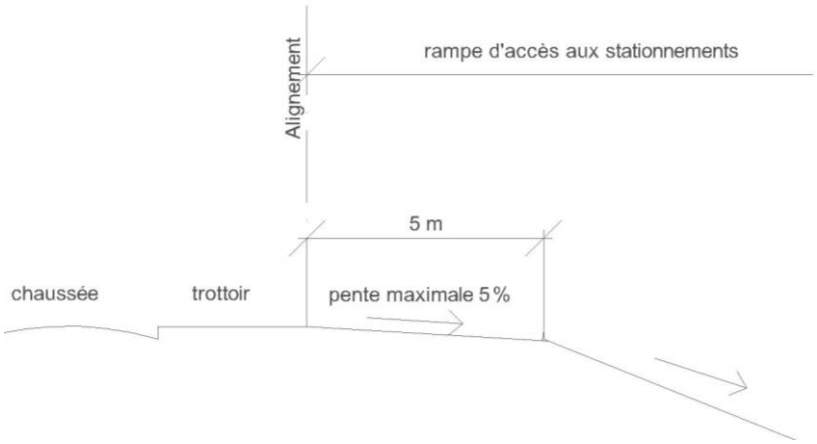
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

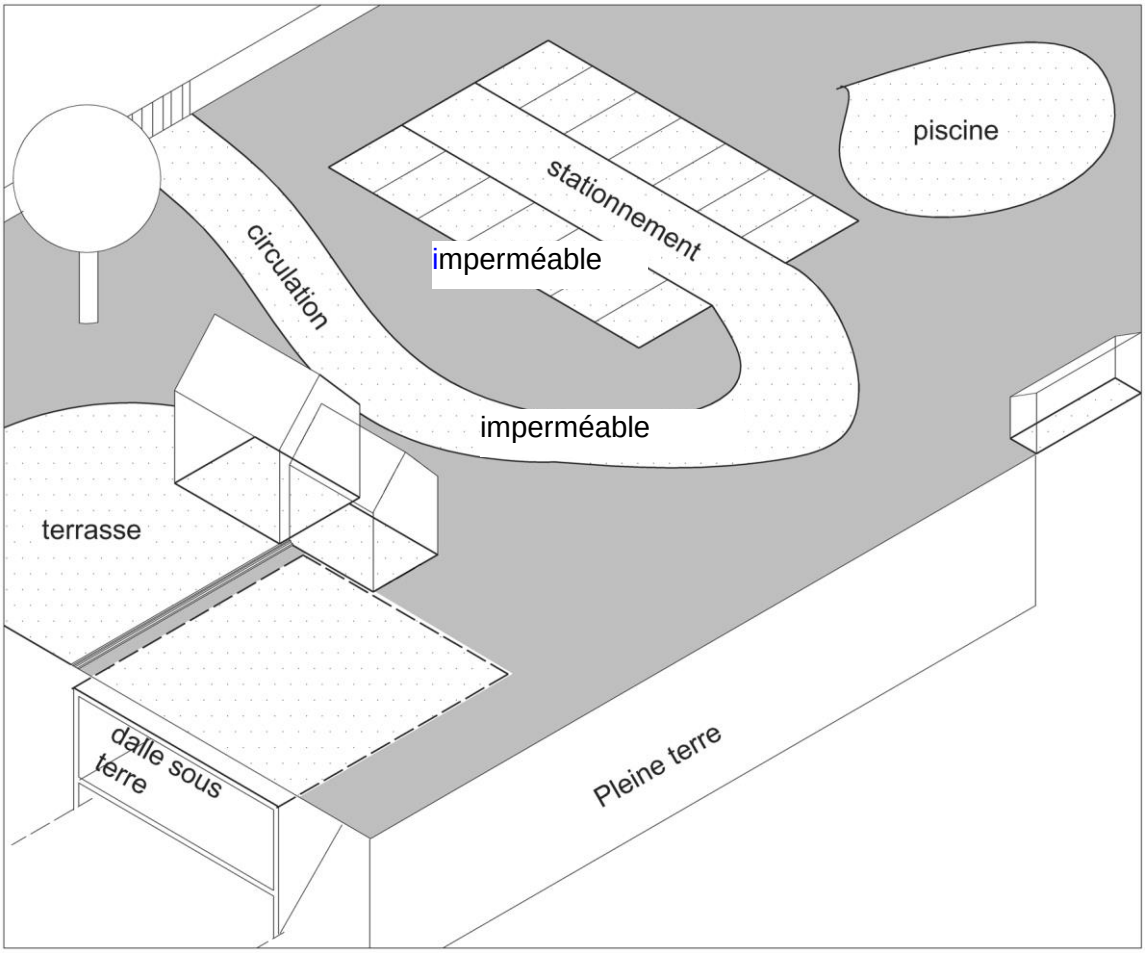
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

« **Art. *R. 111-21.** - 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments

Pantone
444 U

Hairplus 25 -
gris graphite
7022/25

Pantone
357 U

Pantone
437 U

Hairplus
25 - nuage
4750/25

Pantone
532 U

Pantone
440 U

Hairplus 25
- gris clair
7035/25

Hairplus
25 - saphir
5014/25

Pantone
435 U

Hairplus 25
- gris fumée
4562/25

Hairplus 25 -
bleu agathe
4581/25

Pantone
446 U

Hairplus 25 - METALLISES

Hairplus 25 - marine
4542/25

Hairplus 25 - acier
4541/25

Hairplus 25 -
gris persan 9007/25

ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres

- Quercus robur (Chêne pédonculé)
- Quercus pallustris (Chêne des marais)
- Fraxinus excelsior (Frêne)
- Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié)
- Fagus sylvatica (Hêtre)
- Alnus glutinosa (Aulne commun)
- Corylus colurna (Noisetier de Byzance)
- Salix caprea (Saule Marsault)
- Salix alba (Saule blanc)

Les arbustes

- Carpinus betulus (Charme commun)
- Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne)
- Amelanchier canadensis (Amelanchier)
- Cornus sanguinea (Cornouiller)
- Corylus avellana (noisetier commun)
- Rosa rugosa (Rosier rugueux)
- Acer campestris (Erable champêtre)
- Philadelphus White Rock (Seringat)
- Salix rosmarinifolia (Saule)

Les vivaces et graminées

- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride)
- Carex elata 'Auréa' (Carex)
- Spartina pectinata 'Aurcomarginata'
- Molinia arundinacea (Molinie)
- Panicum virgatum (Panic)

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

PLU

Ville de LAVAL

ZONAGE

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUITE A LA DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

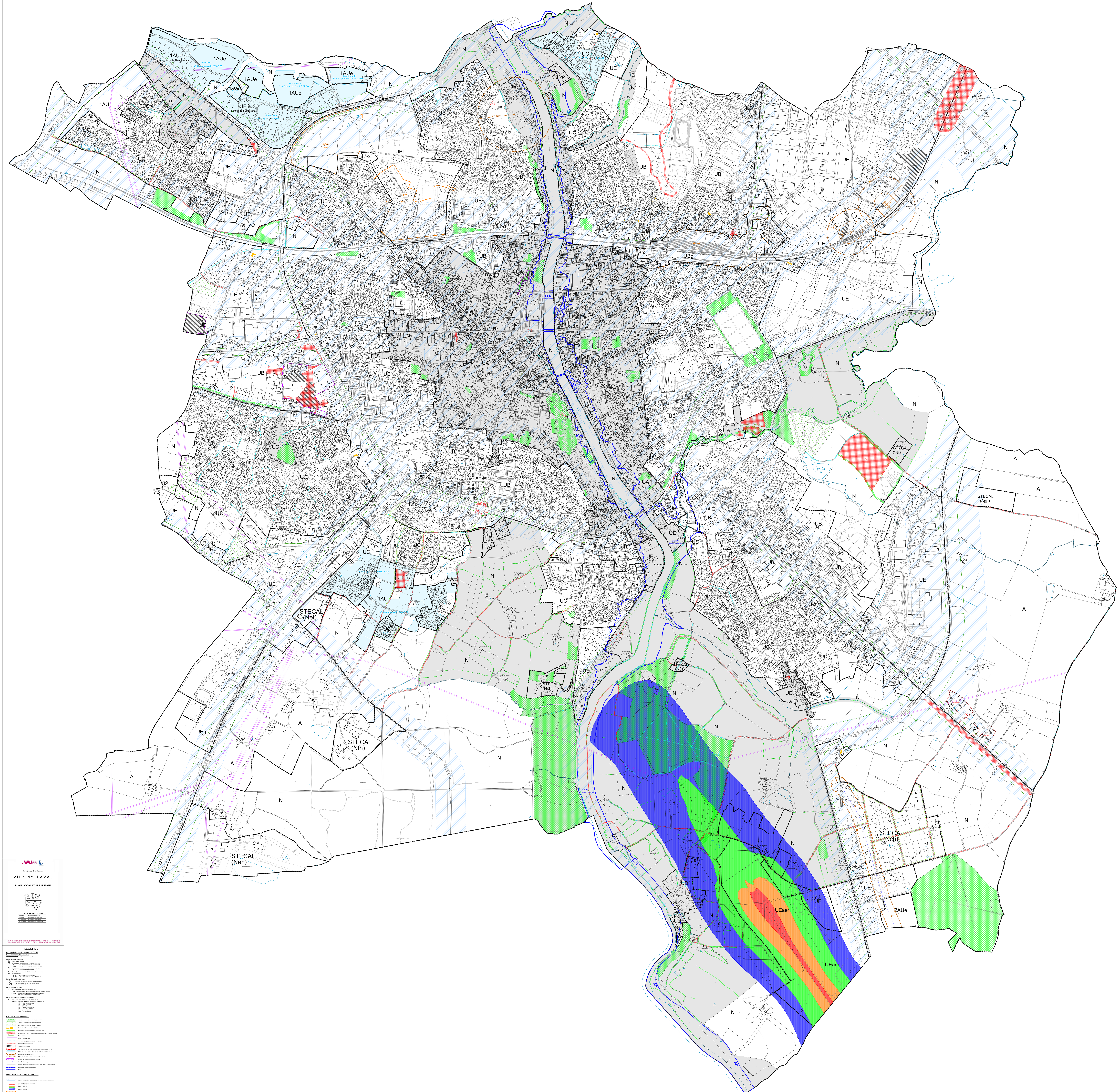
INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy, 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr



Département de la Mayenne

Ville de LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE ZONAGE - 1/2000

Arrêt du PLU	Délibération du 30 mars 2015
Approbation	Délibération C.C. du 23 mai 2016
MS1 approbation	Délibération C.C. du 19 juin 2017
DP1 approbation	Délibération C.C. du 18 septembre 2017

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DEVELOPPEMENT URBAIN - DIRECTION DE L'URBANISME
6 Rue Souchu Servinières BP 1327 - 53013 LAVAL CEDEX - Tel 02.43.49.44.98 - Fax 02.43.49.44.69

LEGENDE

1-Prescriptions édictées par le P.L.U.

1.A- Les zones et les secteurs

Limite de zone et de secteur

1.A.a- Zones urbaines

UA Zone urbaine centrale
UB Zone urbaine péricentrale de renouvellement urbain
UBf Zone de renouvellement du quartier Ferrié
UBg Zone de renouvellement du quartier de la gare
UC Zone urbaine péricentrale à dominante résidentielle
UCb Accueil des gens du voyage
UD Zone urbaine qui regroupe des bourgs anciens (Grenoux, St. Pierre-le-Potier, Thévalles)
UE Zone d'activités
UEm Zone d'activités (les Montrons)
UEaer Zone aéroportuaire (Laval - Entrammes)

1.A.b- Zones à urbaniser

1 AU A dominante résidentielle (court et moyen terme)
1 AUe A vocation d'activités (court et moyen terme)
2 AUe A vocation d'activités (long terme)

1.A.c- Zones agricoles

A Zone protégée au titre des activités agricoles
Ap Zone agricole avec restrictions de construction de bâtiments agricoles
STECAL Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
Agp (Aire de grand passage, gens du voyage)

1.A.d- Zones naturelles et forestières

N Zone protégée au titre du maintien des paysages
STECAL Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
Nfh (Bois de l'Huisserie)
Nfg (Bois Gamats)
Ncf (Pignerie)
Net (Centre équestre Tertre)
Nt (Gîte des Faluères)
Neh (Hippodrome)
Ncb (Croix bataille)

1.B- Les autres indications

Espace boisé classé à conservé ou à créer
Terrain cultivé à protéger (en zone urbaine)
Patrimoine paysager au titre du L 151-19
Patrimoine bâti au titre du L 151-19°
Patrimoine paysager protégé au titre de l'AVAP
21 Emplacement réservé - Numéro d'opérations (renvoie à la liste des ER)
Reculement
Ligne à haute tension
Cheminement piétonnier existant à conserver
Voie existante à conserver
Zone non aedificandi
L 442-9 Terrains lotis en vue de la création de jardins (Article L 442-9)
Périmètres des secteurs dans lequel un P.A.E. a été approuvé
Périmètres de danger Z ou S
Bâtiment concerné par les périmètres de danger
Secteur de risque d'affaissement de sol
Canalisation de gaz
Secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Périmètre Atlas Zone Inondable
PPRI

2-Informations reportées sur le P.L.U.

Secteur d'exposition aux nuisances sonores (Arrêté préfectoral N°2009-E- du 9/11/2009)

Plan d'exposition au bruit aéroport
Zone A - LDEN 70
Zone B - LDEN 62
Zone C - LDEN 55
Zone D - LDEN 50

zac ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

AVAP

LA COMMUNE EST CLASSEE DANS SON INTEGRALITE EN RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

ECHELLE DE 1/2000

LAVAL

Département de la Mayenne

Ville de LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE ZONAGE - 1/2000

Arrêt du PLU	Délibération du 30 mars 2016
Approbation	Délibération C.C. du 23 mai 2016
MS1 approbation	Délibération C.C. du 19 juin 2017
OP1 approbation	Délibération C.C. du 18 septembre 2017

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DEVELOPPEMENT URBAIN - DIRECTION DE L'URBANISME
6 Rue Souchu Servinières BP 1327 - 53013 LAVAL CEDEX - Tel 02.43.49.44.98 - Fax 02.43.49.44.69

LEGENDE

1-Prescriptions édictées par le P.L.U.

1.A- Les zones et les secteurs

Limite de zone et de secteur

1.A.a- Zones urbaines

- UA Zone urbaine centrale
- UB Zone urbaine péricentrale de renouvellement urbain
  - UBf Zone de renouvellement du quartier Ferré
  - UBg Zone de renouvellement du quartier de la gare
- UC Zone urbaine péricentrale à dominante résidentielle
  - UCb Accueil des gens du voyage
- UD Zone urbaine qui regroupe des bourgs anciens (Centres St Pierre-Fréres, Trésoles)
- UE Zone d'activités
  - UEm Zone d'activités (les Montrons)
  - UEaer Zone aéroportuaire (Laval - Entrammes)

1.A.b- Zones à urbaniser

- 1 AU A dominante résidentielle (court et moyen terme)
- 1 AUe A vocation d'activités (court et moyen terme)
- 2 AUe A vocation d'activités (long terme)

1.A.c- Zones agricoles

- A Zone protégée au titre des activités agricoles
  - Ap Zone agricole avec restrictions de construction de bâtiments agricoles
  - STECAL Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
  - Agp (Aire de grand passage, gens du voyage)

1.A.d- Zones naturelles et forestières

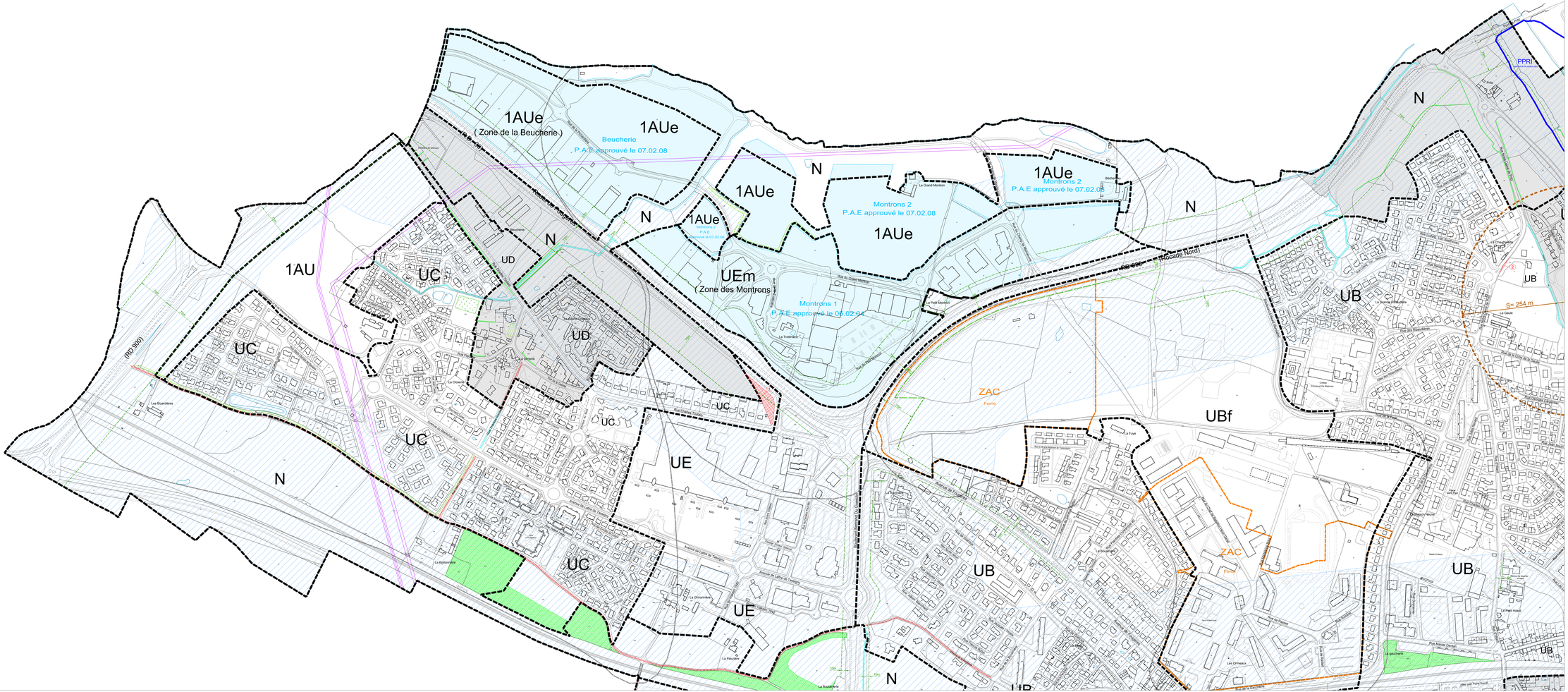
- N Zone protégée au titre du maintien des paysages
  - STECAL Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
    - Nfh (Bois de l'Huisserie)
    - Nfg (Bois Garnais)
    - Ncf (Pignerie)
    - Nef (Centre équestre Tertre)
    - Nf (Gîte des Falaises)
    - Neh (Hippodrome)
    - Ncb (Croix bataille)

1.B- Les autres indications

- Espace boisé classé à conservé ou à créer
- Terrain cultivé à protéger (en zone urbaine)
- Patrimoine paysager au titre du L 151-19
- Patrimoine bâti au titre du L 151-19*
- Patrimoine paysager protégé au titre de l'AVAP
- Emplacement réservé - Numéro d'opérations (renvoie à la liste des ER)
- Reculement
- Ligne à haute tension
- Cheminement piétonnier existant à conserver
- Voie existante à conserver
- Zone non aedificandi
- Terrains lotis en vue de la création de jardins (Article L 442-9)
- Périmètres des secteurs dans lequel un P.A.E. a été approuvé
- Périmètres de danger Z ou S
- Bâtiment concerné par les périmètres de danger
- Secteur de risque d'affaissement de sol
- Canalisation de gaz
- Secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre Atlas Zone Inondable
- PPRI

2-Informations reportées sur le P.L.U.

- Secteur d'exposition aux nuisances sonores (Arrêté préfectoral 2016-01-15 - 2016-01-15)
- Plan d'exposition au bruit aéroport
  - Zone A - LDEN 70
  - Zone B - LDEN 62
  - Zone C - LDEN 55
  - Zone D - LDEN 50
- ZAC ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
- PPRI

LA COMMUNE EST CLASSEE DANS SON INTEGRALITE EN RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

ECHELLE DE 1/2000