PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°1

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE

LE ……

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

BORDEREAU DES PIECES

1- NOTICE DE PRESENTATION

2- PIECES MODIFIEES

PLU

VILLE DE LAVAL

1.Notice de présentation

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE……..

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

SOMMAIRE

1 Mise à jour de l'annexe n°17 ..... *7*

2 Mise à jour du règlement graphique et de l'annexe n°09 ..... *8*

3 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 : Point du Jour et du règlement graphique *9*

4 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 : Quartier Ferrié *12*

5 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°14 : Gare *21*

6 Modification du caractère et de la vocation de la zone et notamment des articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement littéral pour les secteurs UBf et UBg *25*

7 Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral pour la zone UB *41*

8 Modification de l'article 6 du règlement littéral pour la zone UB (hors secteurs UBf et UBg) *44*

9 Modification de l'article 12 de la zone UA *46*

10 Mise à jour de l'annexe n°7 du règlement *48*

1. Introduction

1.1 Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Laval a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2016.

Il résulte de la révision du PLU en vigueur depuis 2007, entreprise afin de répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et du développement durable (parallèlement à la transformation de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager modifiée en Aire de mise en Valeur de l 'Architecture et du Patrimoine).

La révision du PLU avait pour objectif de répondre aux évolutions urbaines du territoire lavallois dans un contexte d'évolution positive de l'agglomération, de renforcer le rôle de la ville-centre et d'allier développement de l'offre d'habitat, d'activités et de commerces, d'espaces de détente et de loisirs dans un environnement et un cadre de vie de grande qualité.
L'enjeu fondamental du Plan Local d'Urbanisme est de définir les conditions de développement et de renouvellement du territoire, et au final, l'urbanisme vise à l'amélioration des conditions et des perspectives de vie de chacun.

Les principaux enjeux exprimés dans les études et le diagnostic du PLU fondent les orientations exprimées dans le PADD :

- Le rayonnement d'une ville-centre
  - Dynamisme économique et commercial et emploi
  - Développement de pôles structurants
  - Grands équipements et développement des communications numériques
  - Enseignement supérieur
- Ville solidaire, habitat et mobilité pour tous
  - Maîtrise de l'extension urbaine et reconstruction de la ville sur elle-même
  - Déplacements
  - Un habitat de qualité et des services pour tous les Lavallois
- Un site d'exception : architecture et ceinture verte
  - Une ceinture verte et paysagère autour de la ville
  - La trame verte et bleue, la protection des milieux d'intérêt écologique
  - Les parcs dans la ville
  - Une ville durable qui replace la nature au cœur de la ville
  - Mise en valeur du patrimoine
  - Des relations harmonieuses entre les espaces bâtis anciens et nouveaux

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec lesquelles le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- Le rayonnement d'une ville-centre
- Ville solidaire, habitat et mobilité pour tous
- Un site d'exception, architecture et ceinture verte

1.2 Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise :

- La mise à jour de l'annexe n°17 portant périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en zone N ou A suite à la délibération du Conseil municipal de Laval en date du 27 juin 2016 abrogeant la délibération du Conseil municipal de Laval en date du 27 juin 2011.

- La mise à jour du règlement graphique et de l'annexe n°09 suite à la clôture et à la suppression du périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) 2 du Tertre par délibération du Conseil municipal de Laval en date du 19 septembre 2016.
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 – Point du Jour, ainsi que du règlement graphique, afin de tenir compte des évolutions du projet et de permettre les aménagements envisagés.
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 – Ferrié – et n°14 – Gare afin de permettre la mise en œuvre des projets de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).
- La modification du caractère et de la vocation de la zone et notamment des articles 6, 7, 9, 10, 11, 12et 13 du règlement littéral pour les secteurs UBf et UBg afin de permettre la mise en œuvre des projets de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ferrié » et « Gare ».
- La modification des articles 1 et 2 de la zone UB : autorisation de l'extension et/ou de l'implantation de constructions à usage agricole afin de permettre l'extension de serres et la réalisation d'un projet de ferme pédagogique.
- Modification des annexes prescriptives relatives au patrimoine bâti (titre 7 du règlement littéral) : précisions apportées à la prescription et au repérage cadastral des fiches.
- La modification de l'article 6 de la zone UB (hors secteurs UBf et UBg) pour permettre la réalisation de façades rythmées et variées.
- La modification de l'article 12 de la zone UA : suppression des dispositions relatives au stationnement pour les constructions à vocation commerciale.

2. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de construction inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
  - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
  - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur,

ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1	
Objet	**Pièce modifiée dans le PLU opposable**
Mise à jour de l'annexe n°17	Annexes
Mise à jour du règlement graphique et de l'annexe n°09	Annexes Règlement graphique
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 – Point du Jour et du règlement graphique	OAP Règlement graphique
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 – Ferrié – et n°14 – Gare	OAP
Modification du caractère et de la vocation de la zone et des articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement littéral pour les secteurs UBf et UBg	Règlement écrit
Modification des articles 1 et 2 de la zone UB	Règlement écrit
Modification de l'article 6 du règlement littéral pour la zone UB (hors secteurs UBf et UBg)	Règlement écrit
Modification de l'article 12 du secteur UA	Règlement écrit
Mise à jour de l'annexe n°7 du règlement	Règlement écrit

4. Présentation et exposé des motifs des évolutions

4.1 Mise à jour de l'annexe n°17

➢ *Objectif*

L'annexe n°17 du PLU en vigueur porte périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en zone N ou A suite à la délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2011.
La présente modification vise à mettre à jour l'annexe n°17 suite à la délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2016 :

- Qui abroge la délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2011
- Qui définit un nouveau périmètre, reporté en annexe du PLU.

➢ *Justification*

La délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2011 faisait référence à l'article L111-5-3 du Code de l'Urbanisme dans sa version abrogée, et remplacée par l'article L115-3 dans la version en vigueur au 1er janvier 2016, et mentionnait le PLU de 2007 alors que le PLU en vigueur a été approuvé en 2016.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
[La délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2011 est annexée (n°17) au PLU en vigueur.]	[La délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 27 juin 2016 est annexée au n°17.]

4.2 Mise à jour du règlement graphique et de l'annexe n°09

➢ *Objectif*

L'annexe n°09 du PLU en vigueur présente les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE) en cours sur la commune, dont le PAE du Tertre II institué par la délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 1er avril 2005 et modifié par la délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 31 janvier 2011, puis du 10 septembre 2012.

La présente modification vise à mettre à jour l'annexe n°09 suite à la clôture et à la suppression du périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble du Tertre 2 par délibération du Conseil Municipal de Laval en date du 19 septembre 2016.

Le règlement graphique, sur lequel sont reportés les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble, est modifié en conséquence.

➢ *Justification*

Le PAE du Tertre II a été instauré par délibération du Conseil Municipal du 1er avril 2005. Il s'agissait de réaliser un programme d'équipements et de viabiliser un nouveau quartier d'une quarantaine d'hectares classé en zone future à urbaniser. La totalité des parcelles étant à présent urbanisée et les équipements publics réalisés, il a été décidé de clôturer le programme d'aménagement d'ensemble du Tertre 2 et de supprimer le périmètre.

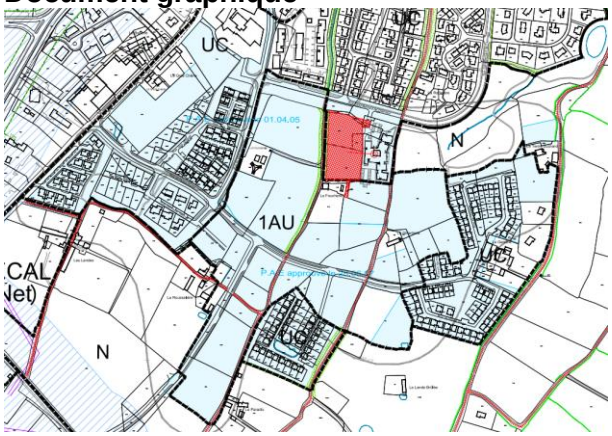
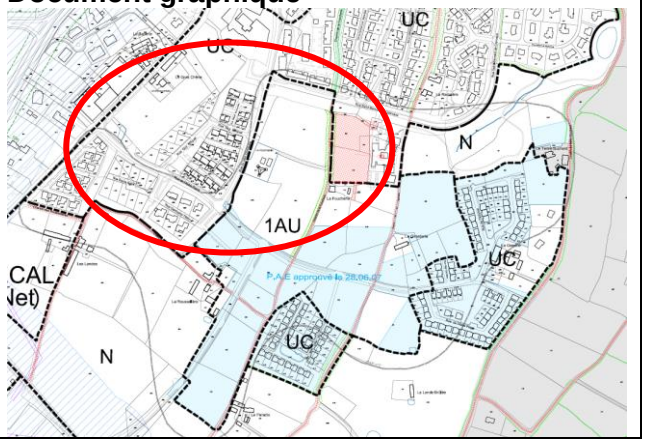
➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	**Après la modification**
[Les délibérations du Conseil Municipal de Laval en date du 1er avril 2005 et du 31 janvier 2011 sont annexées (n°09) au PLU en vigueur.]	[Les délibérations du Conseil Municipal de Laval en date du 1er avril 2005 et du 31 janvier 2011 sont retirées (n°09) au PLU en vigueur.]
Document graphique 	**Document graphique** 

4.3 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 : Point du Jour et du règlement graphique

➢ *Objectif*

La modification simplifiée a pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 Point du Jour afin de permettre la mise en œuvre du PRUST Saint-Nicolas, au vu de l'avancement des réflexions. Il s'agit ainsi :

- De la suppression du tracé de contre allée avec stationnement entre l'Avenue de Tours et la marge de reculement,
- De la suppression de l'indication « jardins partagés »,
- De l'assouplissement de la vocation précisée pour certains ilots : « logements / commerces en RdC » sur 4 îlots, remplacés par « logements et/ou commerces », ou « logements et/ou commerces services », formulation moins contraignante,
- De la modification de la limite de la marge de reculement sur le retour donnant avenue Kléber.

Le règlement graphique, sur lequel figure des prescriptions en matière d'implantation des constructions, est modifié en conséquence.

Le texte de l'OAP est également modifié en ce qui concerne la densité des constructions (pour rappeler la compatibilité avec les prescriptions du SCoT.).

➢ *Justification*

La modification simplifiée de l'OAP permet de corriger une représentation trop précise des aménagements qui contraignait les projets sur ce secteur. Ces évolutions introduisent en effet un peu plus de souplesse notamment dans la destination des différents ilots, sans pour autant faire évoluer leur constructibilité.

Par ailleurs, des précisions sont apportées concernant la prise en compte des sols pollués.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
Texte de l'OAP n°8 Sur une base de 50 logements/ha, densité conforme au SCOT, 270 logements neufs pourraient être attendus sur ce secteur.	**Texte de l'OAP n°8** Sur la base d'une densité compatible avec le SCOT, 270 logements neufs pourraient être attendus sur ce secteur.

<table>
<tr>
<td></td>
<td>

[texte ajouté]

- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances (ensemble de l'ancien site Mann-Hummel) :

Bien que les mailles identifiées comme les plus polluées de cette ancienne zone d'activité industrielle aient été excavées et dépolluées, des prescriptions de construction sont nécessaires pour s'affranchir de tout risque de remontée de gaz en provenance du sol et pour l'usage des sols comme milieux de culture. La mise en place d'un vide sanitaire est une solution d'isolement qui peut facilement être mise en œuvre pour s'affranchir de ce risque pour les parties d'habitation. A l'emplacement des mailles les plus impactées par la présence antérieure d'hydrocarbures, l'implantation d'établissements sensibles d'accueil de jeunes enfants est fortement déconseillée.

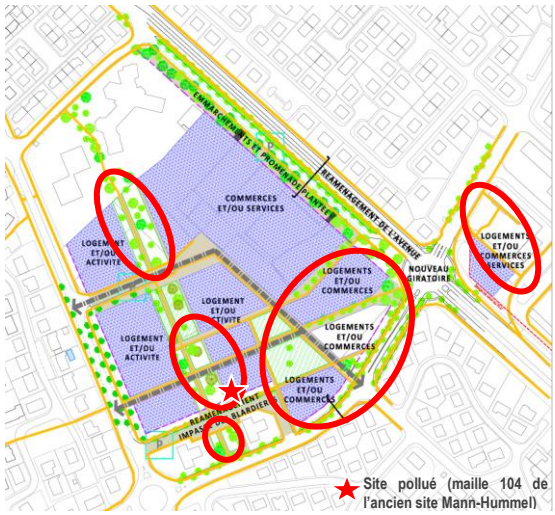
A titre d'information, une servitude d'utilité publique est en cours d'instruction sur ce point.

</td>
</tr>
<tr>
<td>

Schéma de l'OAP n°8

</td>
<td>

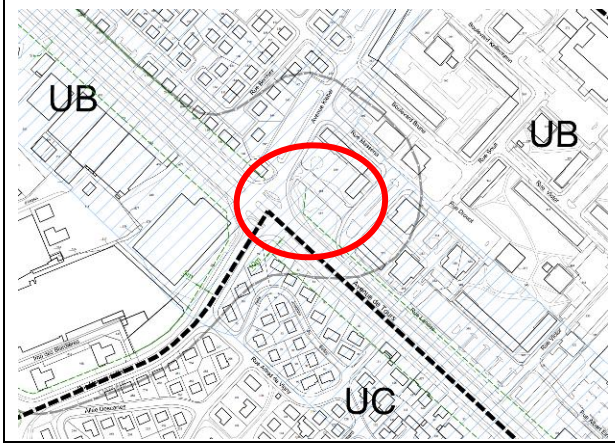
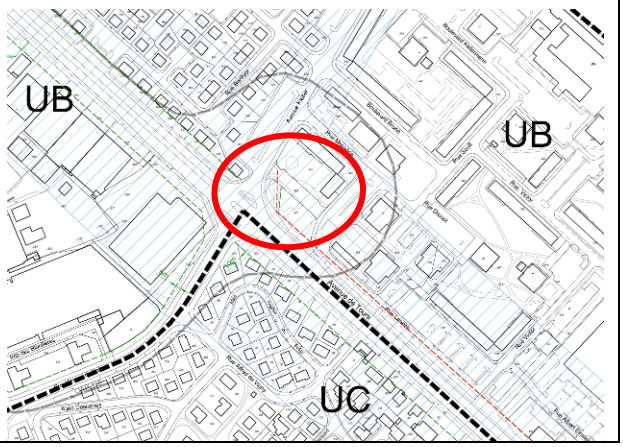
Schéma de l'OAP n°8



Soit :

- la suppression du tracé de contre allée avec stationnement entre l'Avenue de Tours et la marge de reculement
- la suppression de l'indication « jardins partagés »
- l'assouplissement de la vocation de certains ilots
- la modification de la limite de la marge de reculement sur le retour donnant avenue Kléber
- la signalisation de la maille 104 de l'ancien site Mann-Hummel comme site pollué
-

</td>
</tr>
</table>

Document graphique  	**Document graphique** 

4.4 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 : Quartier Ferrié

- *Objectif*

La modification simplifiée a pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 afin de permettre la mise en œuvre des projets de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- *Justification*

Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier Ferrié visent à assurer sa compatibilité avec le projet de la ZAC qui a évolué depuis l'approbation du PLU de Laval.

Les changements opérés sur l'OAP littérale et graphique permettent ainsi de gagner en souplesse en insistant davantage sur les principes généraux du futur projet urbain que sur des éléments de programmation restant encore incertains.

Enfin, des précisions sont apportées concernant la prise en compte des nuisances sonores et des sols pollués.

- *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
Texte de l'OAP n°13 La dissolution du 42° Régiment de Transmission de Laval est effective depuis juin 2011. Dans ce cadre, la ville de Laval a repris possession d'un territoire d'une superficie de 50 hectares (dont la moitié est bâti) directement inséré dans son tissu urbain. Le quartier comprend un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergure départementale, régionale ou nationale, un pôle de formation sanitaire et social, des activités tertiaires, des services publics, un programme de logements attractifs et enfin. Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié	**Texte de l'OAP n°13** La dissolution du 42° Régiment de Transmission de Laval est effective depuis juin 2011. Dans ce cadre, la ville de Laval a repris possession d'un territoire d'une superficie de 50 hectares (dont la moitié est bâti) directement inséré dans son tissu urbain. Le quartier comprend un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergure départementale, régionale ou nationale, un pôle de formation sanitaire et social, des activités tertiaires, des services publics, un programme de logements attractifs ~~et enfin~~. Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié

devient un pôle pilote structurant pour Laval, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services.	devient un pôle pilote structurant pour Laval, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services.
La réalisation d'un important ensemble de programmes est en cours sur le site en équipements et services : • 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.	La réalisation d'un important ~~ensemble de~~ programme~~s~~ ~~est en cours sur le site~~ d'habitat, d'équipements et de services est prévue : • «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 • Des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles.
La qualité des édifices du 19°siècle, la présence de quelques grands arbres, l'importance des surfaces végétales et des haies bocagères, la faible densité bâtie et l'ambiance de calme qui se dégage ont conduit à concevoir le 42°RT comme « un éco-campus» qu'il s'agit de reconnaître, prolonger et renforcer. Les cibles principales de l'éco-campus sont les suivantes : • Partage des voiries et maitrise des flux automobiles. • Diversité des programmes de logements • Accessibilité pédestre des fonctions et services de la vie quotidienne • Attractivité culturelle • Dynamisme économique • Economie de la consommation foncière • Gestion de l'eau • Economie et production d'énergie • Présence de la nature en ville • Qualité des espaces publics	La qualité de certains édifices ~~du 19°siècle~~, la présence de quelques grands arbres, l'importance des surfaces végétales et des haies bocagères, la faible densité bâtie et l'ambiance de calme qui se dégage ont conduit à concevoir le 42°RT comme « un éco-campus» qu'il s'agit de reconnaître, prolonger et renforcer. Les cibles principales ~~de l'éco-campus~~ de ce projet urbain sont les suivantes : • Partage des voiries et maitrise des flux automobiles. • Diversité des programmes de logements • Diversification de l'offre en transports (bus en site propre notamment) • Accessibilité pédestre des fonctions et services de la vie quotidienne • Attractivité culturelle • Dynamisme économique • Economie de la consommation foncière • Gestion de l'eau • Economie et production d'énergie • Présence de la nature en ville • Qualité des espaces publics

La partie nord végétalisée du site bénéficie d'une large couverture végétalisée à travers la programmation d'un espace public paysagé est la plus largement dédiée à un grand parc urbain, à l'usage à destination des futurs habitants, des étudiants et employés, mais également des utilisateurs de l'Espace Mayenne. Le parc Cet espace végétalisé urbain sera réalisé en deux phases : une ouverture rapide après des aménagements limités (verger, parcours, mobilier..) ; une nouvelle organisation à terme. La présence d'animaux sur le site sera accentuée par l'installation d'une ferme pédagogique.	La partie nord ~~végétalisée~~ du site bénéficie d'une large couverture végétalisée à travers la programmation d'un espace public paysagé ~~est la plus largement dédiée à un grand parc urbain, à l'usage~~ à destination des futurs habitants, des étudiants et employés, mais également des utilisateurs ~~de l'd'~~Espace Mayenne. ~~Le parc~~ Cet espace végétalisé urbain sera réalisé en deux phases : une ouverture rapide après des aménagements limités (verger, parcours, mobilier..) ; une nouvelle organisation à terme. ~~La présence d'animaux sur le site sera accentuée par l'installation d'une ferme pédagogique~~. Le parti d'aménagement du projet traduit la volonté de mise en valeur des atouts paysagers du site. Ainsi l'eau, la pente, le végétal et le patrimoine architectural sont mis à contribution pour produire des espaces singuliers, reconnaissables et qui se distinguent des ambiances banalisées du lotissement. Le projet, qu'il soit public ou privé apporte et prolonge ce patrimoine notamment en dessinant le chemin de l'eau à travers l'opération.
Le quartier est relié à la ville au travers d'ouvertures nombreuses mais ne permettant pas une traversée du site à des fins de transit :	~~Le quartier est relié à la ville au travers d'ouvertures nombreuses mais ne permettant pas une traversée du site à des fins de transit~~ : Afin de connecter ce nouveau quartier au reste de la Ville tout en assurant sa desserte interne, un travail d'optimisation et de développement du maillage viaire est prévu, avec notamment : - La mise en place d'un transport en commun rapide, constituant une colonne vertébrale sur laquelle viennent s'embrancher des pénétrantes douces. Par ailleurs, cette ligne de transport, dont la vocation est de relier les grands pôles Lavallois et drainer les quartiers, doit être une véritable alternative à l'automobile, et permettre la diminution progressive des stationnements aériens qui occupent aujourd'hui une grande part du site. Elle nécessite donc un site propre, suffisamment dimensionné, et qui rayonne le plus possible sur l'offre de logement. La réalisation de cet aménagement s'appuie sur la requalification et le prolongement de voies existantes qui présentent les caractéristiques nécessaires pour réaliser la traversée complète du

- Au Sud, la place d'armes est connectée sur toute sa largeur à l'avenue de Fougères, permettant des accès différenciés. - A l'Est, des ouvertures sont réalisées : rue de la Gaucherie, au niveau du stade Hilard ; au débouché du stand de tir ; boulevard Edward Monsallier, au niveau du collège de Martonne. - Depuis la rocade, futur boulevard urbain, l'accès est le boulevard Monsallier. A l'Ouest, la communication avec l'avenue de Fougères est réalisée par l'avenue Patton et par le giratoire créé au niveau du croisement rue de Grenoux. - Un accès depuis l'Octroi et la rocade est destiné à l'Espace Mayenne.	quartier depuis le rond-point de l'Octroi jusqu'à la trémie sous le pont de la voie ferrée. Les stations sont identifiées sur le quartier au niveau des principaux points d'attraction. - Au Sud, la place d'armes est connectée sur toute sa largeur à l'avenue de Fougères, permettant des accès différenciés. - A l'Est, des ouvertures sont réalisées : rue de la Gaucherie, au niveau du stade Hilard ; au débouché du stand de tir ; boulevard Edward Monsallier, au niveau du collège de Martonne. - Depuis la rocade, futur boulevard urbain, l'accès ~~est le boulevard Monsallier~~ s'effectue principalement par le boulevard Monsaillier. A terme, une voie complémentaire pourrait être créée pour rallier la zone des Montrons et la commune de Changé. - A l'Ouest, la communication avec l'avenue de Fougères est réalisée par l'avenue Patton et par le giratoire créé au niveau du croisement rue de Grenoux. - Une voie d'accès depuis la rocade dessert dans un premier temps le parking visiteur d'Espace Mayenne. A terme, elle complétera le maillage viaire du quartier Ferrié. ~~- Un accès depuis l'Octroi et la rocade est destiné à l'Espace Mayenne.~~
Le quartier est irrigué par des cheminements doux qui traversent l'ensemble des programmes Ils traversent la plaine de jeux et rejoignent le chemin de la Fuye ; ils permettent d'accéder au quartier depuis la rue de la Gaucherie, la rue de Flandres, la rue des Ribaudières. Les voiries circulées, en zone 30 ou en zone de rencontre, sont accueillantes aux déplacements doux.	Enfin, le quartier est irrigué par des cheminements doux qui traversent l'ensemble des programmes afin de favoriser la ville des courtes distances. Positionnés dans le sens des courbes de niveau, les cheminements mettent en lien les lieux de vie dans un confort d'usage. Toutefois, pour garantir des accroches avec les tissus jouxtant le site Ferrié et notamment les équipements d'Hilard des cheminements sont également prévus au gré des opportunités de passage. Enfin, dans le sens Nord-Sud, c'est plutôt dans une pente marquée que le piéton chemine. Plus sportif, cet itinéraire a pour vocation à traverser, à terme, la voie ferrée et remonter vers le collège et Espace Mayenne.

	~~Ils traversent la plaine de jeux et rejoignent le chemin de la Fuye ; ils permettent d'accéder au quartier depuis la rue de la Gaucherie, la rue de Flandres, la rue des Ribaudières. Les voiries circulées, en zone 30 ou en zone de rencontre, sont accueillantes aux déplacements doux.~~
L'axe Nord-sud – avenue des activités - relie la place d'armes au stand de tir et forme un mail planté innovant, accueillant toutes activités de détente et s'articulant sur une colonne vertébrale de commerces et d'activités. L'axe Nord-ouest est un mail en zone de rencontre, une avenue librement plantée. Il dessert à l'ouest les activités, à l'est les logements, protégés par la végétation. Il rejoint le chemin de la Fuye et l'Espace Mayenne.	~~L'axe Nord-sud – avenue des activités - relie la place d'armes au stand de tir et forme un mail planté innovant, accueillant toutes activités de détente et s'articulant sur une colonne vertébrale de commerces et d'activités.~~ ~~L'axe Nord-ouest est un mail en zone de rencontre, une avenue librement plantée. Il dessert à l'ouest les activités, à l'est les logements, protégés par la végétation. Il rejoint le chemin de la Fuye et l'Espace Mayenne.~~ L'axe Sud-Ouest / Nord-Est relie la place d'armes au collège de Martonne en passant par le cœur du quartier, le gymnase Ferrié et le stand de tir. C'est une voie mixte qui dessert une diversité fonctionnelle (commerces, activités et logements). Il est complété par un axe Sud-Ouest / Nord-Ouest qui dessert des pôles générateurs d'activités existants (SATM, Hôpitaux de jour, Pôle de formation santé-social) et à venir (Espace Mayenne). Il est également bordé par des secteurs d'habitat. Connecté au chemin de la Fuye, il constitue un axe paysager de premier ordre.
En entrée de site, le pôle tertiaire et l'hôtel communautaire sont accompagnés par une zone de rencontre animée par un ensemble de commerces. Des emmarchements plantés conduisent de l'avenue de Fougères à la place d'armes.	En entrée de quartier ~~de site~~, le pôle tertiaire et l'hôtel communautaire sont accompagnés par une zone de rencontre animée par un ensemble de commerces et d'habitations. Des emmarchements plantés conduisent de l'avenue de Fougères à la place d'armes.
La ferme pédagogique, Le stand de tir, le pôle universitaire, le collège de Martonne forment une continuité de fonctions proches sur un même axe Est-ouest.	~~La ferme pédagogique, Le stand de tir, le pôle universitaire, le collège de Martonne forment une continuité de fonctions proches sur un même axe Est-ouest.~~ L'urbanisation sera développée en priorité par la densification des secteurs urbanisés, principalement au Sud du site.
Le programme de logements est établi à partir d'un plan potentiel de densification sur la longue durée. Cette prospective réaliste permet d'anticiper une vision à terme du quartier et en particulier de ne pas consommer les terrains	Le programme de logements est établi à partir d'un plan potentiel de densification sur la longue durée. Cette prospective réaliste permet d'anticiper une vision à terme du quartier et en particulier de ne pas consommer les terrains

par de l'habitat individuel isolé. Deux phases principales permettront la réalisation du quartier d'un objectif maximum de : • 850 logements en 2025 • 1500 logements en 2040 Pour une densité résidentielle brute à terme de 60 log/ha	par de l'habitat individuel isolé. Sur la base d'une densité résidentielle compatible avec le SCoT, deux phases principales permettront la réalisation du quartier d'un objectif maximum de : • 850 logements en 2025 • 1500 logements en 2040 ~~Pour une densité résidentielle brute à terme de 60 log/ha~~
L'ensemble des typologies de logements est présent, favorable à l'arrivée de primo-accédants et de logements privés de qualité: Habitat groupé, maisons de villes, maisons superposées, habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat coopératif ou participatif. L'habitat individuel groupé et les maisons superposées sont valorisés sur l'ensemble du site. Les services, commerces et emplois sont implantés sur l'axe Nord-sud, à partir de l'entrée de site. • Une crèche, une école maternelle, une école élémentaire sont programmées sur l'avenue des activités. • Un regroupement de commerces sera réalisé sur le bâtiment 14. • Une ferme éducative fait face au collège de Martonne. • Le stand de tir est transformé en équipement culturel polyvalent modulable : sport, expositions, réunions. Les aménagements du stand de tir seront les plus limités possibles. Il s'agit d'un lieu appropriable et disponible.	Pour répondre aux aspirations des ménages lavallois et de ceux qui arrivent, l'offre est au maximum diversifiée. Le plus souvent, les îlots opérationnels comprennent eux-mêmes des fonctions (activités, commerces, équipements, et surtout habitat) et des types de logements différents, afin que la mixité soit présente partout. Toutefois pour garantir une cohabitation optimale entre ces différentes fonctions et assurer une composition urbaine de qualité (jeu de gabarits) une attention particulière est portée à la question de la préservation de l'intimité, à l'ensoleillement ou encore aux ouvertures et vues en directions des espaces publics. ~~L'ensemble des typologies de logements est présent, favorable à l'arrivée de primo-accédants et de logements privés de qualité: Habitat groupé, maisons de villes, maisons superposées, habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat coopératif ou participatif. L'habitat individuel groupé et les maisons superposées sont valorisés sur l'ensemble du site.~~ ~~Les services, commerces et emplois sont implantés sur l'axe Nord-sud, à partir de l'entrée de site.~~ • ~~Une crèche, une école maternelle, une école élémentaire sont programmées sur l'avenue des activités.~~ • ~~Un regroupement de commerces sera réalisé sur le bâtiment 14.~~ • ~~Une ferme éducative fait face au collège de Martonne.~~ • ~~Le stand de tir est transformé en équipement culturel polyvalent modulable : sport, expositions, réunions. Les aménagements du stand de tir seront les plus limités possibles. Il s'agit d'un lieu appropriable et disponible.~~

• Une maison médicale. • Le gymnase existant - bâtiment 63 - est réhabilité. L'axe Nord-sud traverse le stand de tir qu'il sépare en deux parties : commerces à l'Ouest, équipement culturel à l'Est.	~~• Une maison médicale.~~ ~~• Le gymnase existant - bâtiment 63 - est réhabilité.~~ ~~L'axe Nord-sud traverse le stand de tir qu'il sépare en deux parties : commerces à l'Ouest, équipement culturel à l'Est.~~ Le projet prévoit une large diversité de fonctions : habitat diversifié, services, commerces et équipements. Il laisse la possibilité d'accueillir des constructions à vocation d'agriculture urbaine, de découverte et de pédagogie autour de la nature. Le projet prévoit également un parc urbain au nord-est du quartier Ferrié qui permettra l'introduction de la nature en ville dans le cadre d'une fonction récréative. Le projet contribue également au maintien de la coulée verte entre Ferrié et Hilard.
Pour mener à bien ce projet, la Ville de Laval a retenu la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté. Toutefois, compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC a une partie du site, dont la réalisation est envisageable sous 15 ans. La ZAC du quartier Ferrié couvre une partie de l'ancien terrain militaire, elle s'étend sur deux sites de 29,2 hectares au total. Il s'agit d'une ZAC multi-sites. La première zone à l'ouest (14,1 ha) intègre l'emplacement retenu pour un grand équipement public culturel et sportif: l'Espace Mayenne. Elle pourra aussi accueillir des locaux d'activités. La deuxième zone au sud-est du site (15,1 ha) correspond aux meilleurs bâtiments existants à proximité directe de la rue de la Gaucherie : elle recevra un ensemble diversifiée de logements, locaux tertiaires, services et équipements de quartier.	Pour mener à bien ce projet, la Ville de Laval a retenu la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté. Toutefois, compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC a une partie du site, dont la réalisation est envisageable sous 15 ans. La ZAC du quartier Ferrié couvre une partie de l'ancien terrain militaire, elle s'étend sur deux sites de 29,2 hectares au total. ~~Il s'agit d'une ZAC multi-sites.~~ La première zone ~~à l'ouest~~ au nord-ouest(14,1 ha) intègre l'emplacement retenu pour un grand équipement public culturel, événementiel et sportif: Espace Mayenne. Elle pourra aussi accueillir des locaux d'activités et des logements. ~~La deuxième zone au sud-est du site (15,1 ha) correspond aux meilleurs bâtiments existants à proximité directe de la rue de la Gaucherie : elle recevra un ensemble diversifiée de logements, locaux tertiaires, services et équipements de quartier.~~ Le deuxième site (15,1 ha) au sud de l'ancienne caserne comprend les anciens bâtiments militaires : majoritairement résidentiel, il reçoit également une mixité de programmes tertiaires, commerciaux, de services et d'équipements.

	[texte ajouté] ***- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances :*** Secteur Espace Mayenne : les zones d'habitat jouxtant le rond-point de la rocade et le projet Espace Mayenne devront être correctement isolées des nuisances acoustiques générées par la circulation sur la rocade et par l'ensemble des activités sur ce site, dont les bruits de parking. Secteur du pas de tir (voir secteur étoilé sur le schéma page suivante) : le réaménagement de l'ancien pas de tir en équipement culturel polyvalent modulable devra être précédé obligatoirement d'une étude diagnostic complète sur la présence de métaux lourds et autres résidus habituellement présents pour ce type d'activités. Le plomb et le mercure (balles traçantes et amorces) peuvent encore être présents mais aussi l'antimoine, l'arsenic, et à danger moindre, le cuivre et le zinc. Les sols et les murs intérieurs doivent être particulièrement contrôlés mais aussi les éventuels dépôts de poussières sur les charpentes et autres éléments de construction. Selon les résultats du diagnostic, la dépollution du site ou, le cas échéant, l'isolement des surfaces, pour rendre le plomb non accessible par exemple, devront être mis en œuvre sur la base de ce sui est prévu par le dispositif législatif et réglementaire visant à lutter contre le saturnisme. Les très jeunes enfants ont une sensibilité toute particulière à la toxicité de métal et il est indispensable d'en tenir compte pour l'usage futur du bâtiment.

Schéma de l'OAP n°13 Quartier Ferrié avant modification :

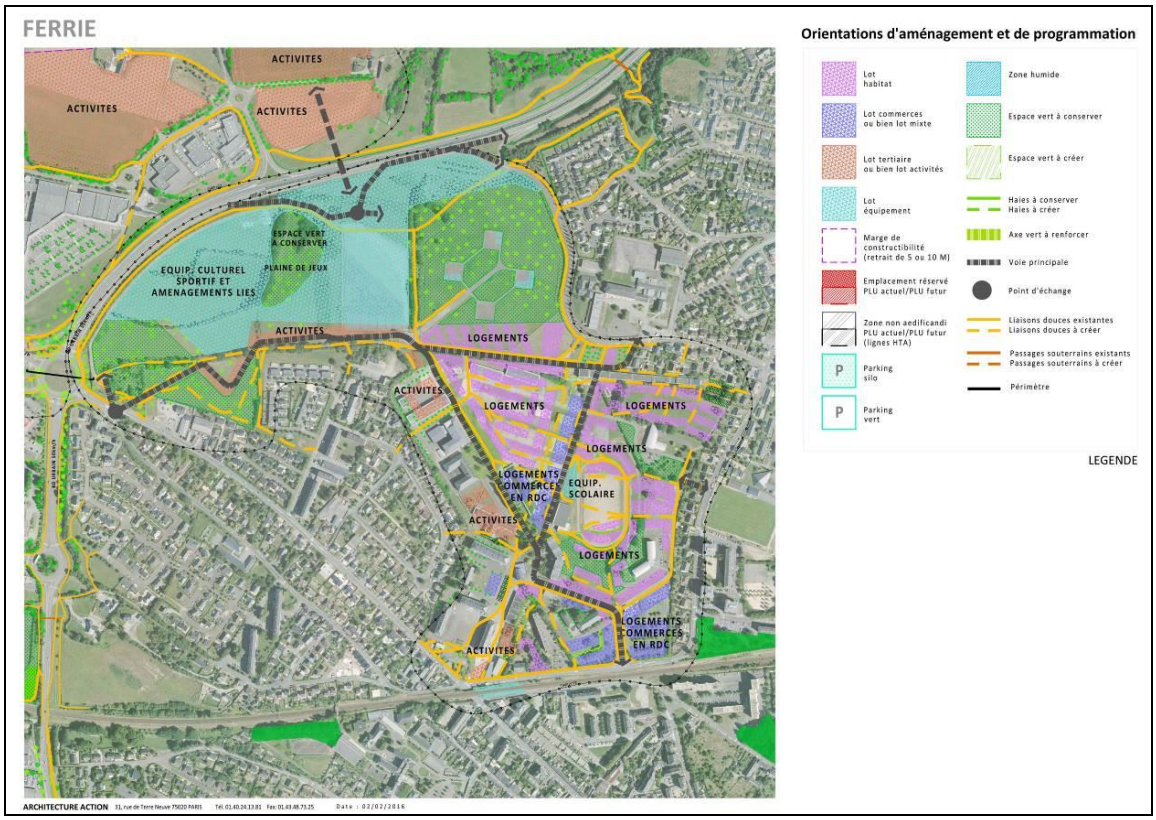
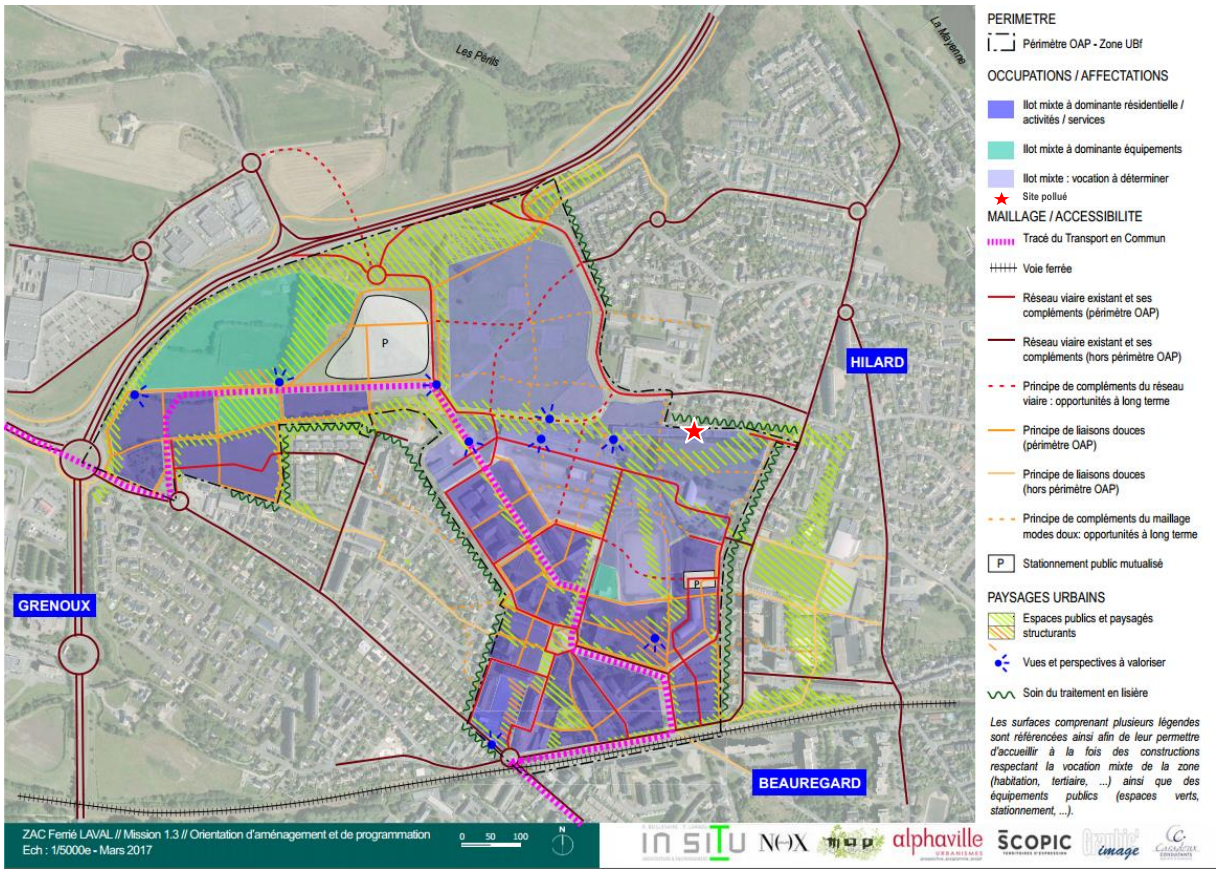


Schéma de l'OAP n°13 Quartier Ferrié après modification :



4.5 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°14 : Gare

- *Objectif*

La modification simplifiée a pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°14 afin de permettre la mise en œuvre du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Laval Grande Vitesse » approuvé le 19 septembre 2016.

- *Justification*

La modification simplifiée de l'OAP permet de corriger une représentation trop précise des aménagements qui contraignait fortement les projets sur ce secteur, ainsi que de mettre à jour les surfaces de plancher par destination.
Des compléments concernant les hauteurs, issus d'un travail sur l'épannelage facilitent l'intégration des futures constructions dans le secteur. Ils sont intégrés dans le règlement littéral (article UB10).
Enfin, des précisions sont apportées concernant la prise en compte des nuisances sonores et des sols pollués.

- *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
Texte de l'OAP n°14 Aussi, cette amélioration notable du transport ferroviaire autour de Laval ne peut qu'intéresser les investisseurs. Pour tirer profit de l'arrivée de la LGV, et en prévision de l'accroissement connexe des trafics des différents modes de transports, la Ville de Laval a convenu avec l'État et les collectivités locales la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Ce projet englobe la création d'une gare routière, la réhabilitation du bâtiment voyageurs, la création d'une nouvelle passerelle, des aménagements autour de la gare (parking, parvis, stationnement, arrêt minute) ainsi que des aménagements de voirie et des programmes immobiliers associés (commerces, services, tertiaire).	**Texte de l'OAP n°14** Aussi, cette amélioration notable du transport ferroviaire autour de Laval ne peut qu'intéresser les investisseurs. Pour tirer profit de l'arrivée de la LGV, et en prévision de l'accroissement connexe des trafics des différents modes de transports, la Ville de Laval a convenu avec l'État et les collectivités locales la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Ce projet englobe la création d'une gare routière, la réhabilitation du bâtiment voyageurs, la création d'une nouvelle passerelle, des aménagements autour de la gare (parking, parvis, stationnement, arrêt minute) ainsi que des aménagements de voirie et des programmes immobiliers associés (commerces, services, tertiaire, logements).

Le projet de PEM prend tout son sens s'il est associé à un projet urbain d'ensemble, et les études ont montré la possibilité d'engager une importante opération d'aménagement sur 13,8 hectares d'un périmètre incluant la gare, les emprises au nord et au sud des voies ferrées, l'îlot Magenta, un îlot sur la place de la Gare, et une section de l'avenue de Mayenne et de ses abords sur le quartier des Touches.	Le projet de PEM prend tout son sens s'il est associé à un projet urbain d'ensemble, et les études ont montré la possibilité d'engager une importante opération d'aménagement sur 13,8 hectares d'un périmètre incluant la gare, les emprises au nord et au sud des voies ferrées, les rues du Dépôt et des trois Régiments, l'îlot Magenta, ~~un îlot sur la place de la Gare~~ l'îlot ex-Trésorerie, et une section de l'avenue de Mayenne et de ses abords sur le quartier des Touches.
L'opération permettrait de réaliser une surface de plancher d'environ 138 000 m², dont : • environ 1 000 à 1 100 logements (dont 90 logements étudiants, 25% de logements locatifs sociaux, 15 % de logements en accession sociale à la propriété, ou en locatif intermédiaire ou à prix maîtrisés par convention avec les opérateurs), • environ 52 000 à 58 000 m² de locaux tertiaires, • environ 6 800 à 7 400 m² de commerces, hôtel, services et équipements.	L'opération permettrait de réaliser une surface de plancher dans une fourchette d'environ de 120 000m² à 138 000 m², dont : • Logements : 1 000 à 1 100 logements, selon une densité compatible avec le SCoT, dont environ 90 logements étudiants et 25% de logements sociaux, • Locaux d'activités : environ 40 000 à 50 000 m² affectés au tertiaire, • Autres locaux d'activités : environ 6 000 m² affectés aux commerces, hôtellerie et services. • Equipements publics ou à usage public : environ 9 000 m², dont 6 000 m² de centrale de mobilité.
Entre le boulevard Clément Ader et la rue Achille Bienvenu, l'avenue de Mayenne sera réaménagée. La rue du Dépôt qui relie le quartier des Pommeraies et le faisceau ferroviaire Nord est également intégrée dans le périmètre de la ZAC. Le projet prendra également en compte l'ensemble délimité par l'avenue de Mayenne, la rue du Dépôt et la rue du Préfet Bonnefoy.	[Texte supprimé]
Le contexte urbain très immédiat du PEM va lui aussi évoluer à court terme : un îlot complet, immédiatement à l'ouest de la gare, à moins de 100 mètres, donnant sur la rue Magenta, va connaître des mutations importantes : démolition du centre de tri, libération prochaine du siège de la coopérative des agriculteurs de la Mayenne. Cette surface foncière importante présente de réelles opportunités pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain d'envergure, contribuant à la dynamique de réaménagement à l'échelle de l'ensemble du quartier de la gare.	[Texte supprimé]

	[Texte ajouté] ***- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances :*** L'augmentation du linéaire de façades ferroviaires consacré à l'usage résidentiel de ce quartier nécessitera la mise en place d'une isolation acoustique de très haute performance pour les façades exposées et un traitement particulier de l'ensemble des bâtiments pour réduire la transmission des vibrations. Pour les secteurs où les sols ont été dépollués et ceux où la présence de polluants a été constatée sans nécessiter pour autant leur traitement ou leur excavation, les points de pénétration des différents réseaux et l'interface des bâtiments avec le sol seront conçus pour interdire la pénétration des gaz du sol dans les parties d'habitat.

Schéma de l'OAP Gare avant modification :

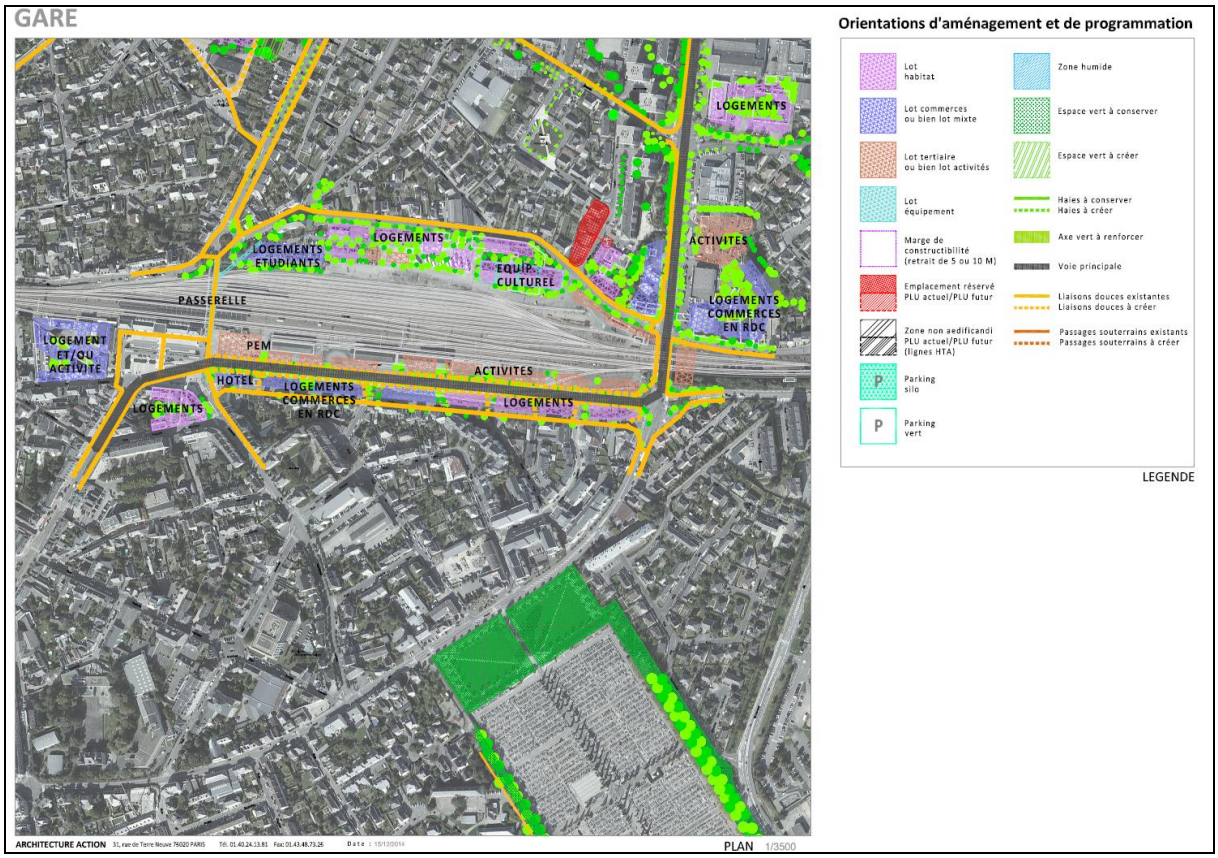


Schéma de l'OAP Gare après modification :

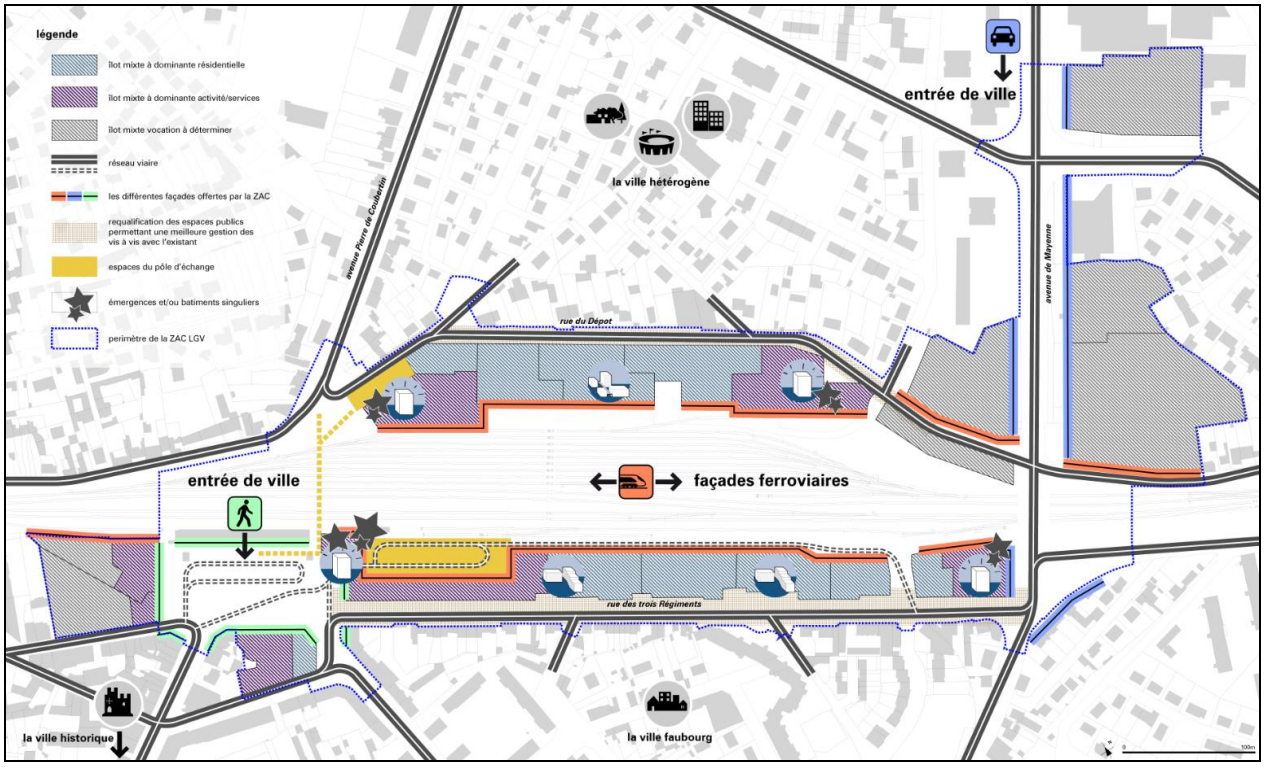
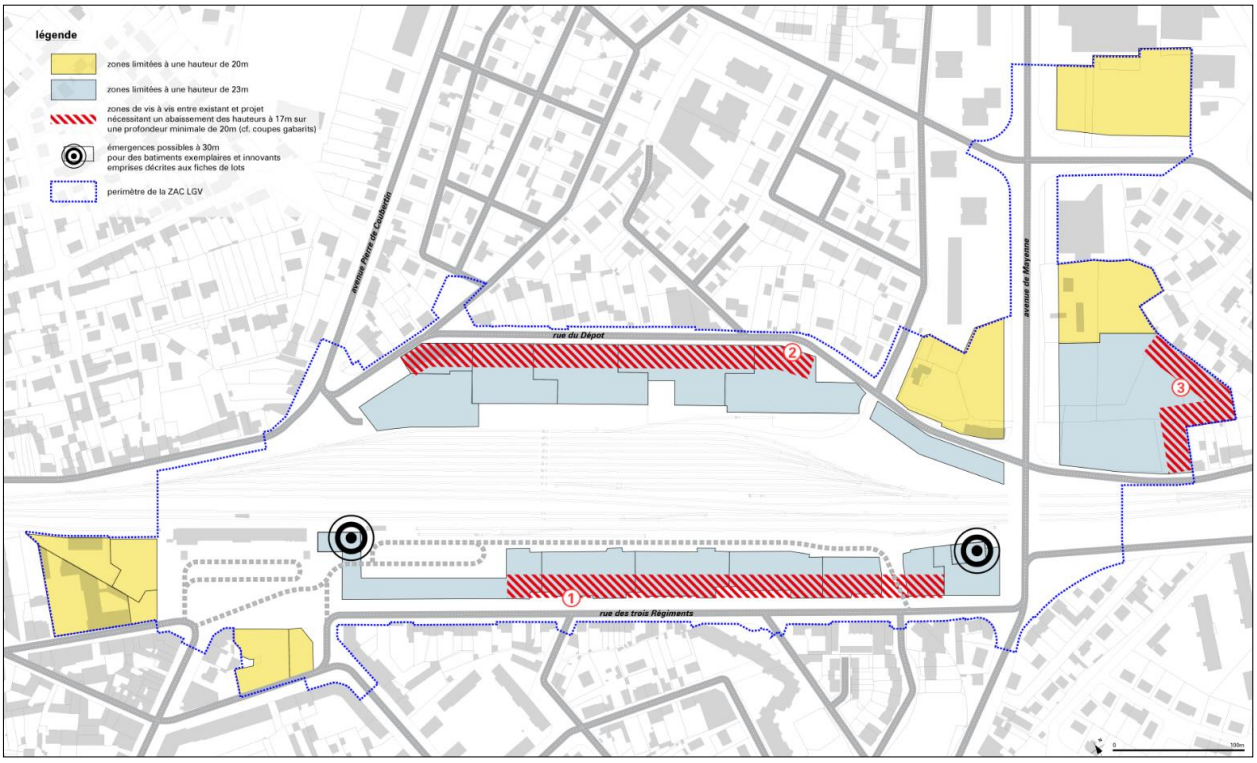


Schéma intégré au règlement après modification :



4.6 Modification du caractère et de la vocation de la zone et notamment des articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement littéral pour les secteurs UBf et UBg

➢ *Objectif*

Il s'agit de faire évoluer le règlement, concernant les secteurs UBf (quartier Ferrié) et UBg (Gare), dans le sens d'une plus grande souplesse afin de ne pas entraver la mise en œuvre des projets de ZAC qui évoluent. Les modifications concernent :

- Le caractère et la vocation de la zone,
- Les règles d'implantation des constructions et des annexes par rapport à l'alignement,
- Les règles d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives
- La simplification des règles d'emprise au sol,
- Les règles de hauteur concernant le secteur UBg,
- Les règles de l'article 11 concernant la collecte des déchets, les toitures, les projets d'architecture contemporaine,
- La règle relative au dimensionnement ainsi qu'à la répartition des locaux deux-roues,
- Les règles relatives aux espaces libres et plantations.

➢ *Justification*

Ces modifications sont rendues nécessaires en raison de l'évolution des deux ZAC Ferrié et LGV, et plus particulièrement :

- Caractère et vocation de la zone : il convient de rappeler que le secteur UBf est plus large que le périmètre de la ZAC Ferrié.
- Les règles d'implantation des constructions et des annexes par rapport à l'alignement : les règles du PLU en vigueur font référence à « l'enveloppe capable » des documents graphiques des ZAC, dont la précision est trop grande pour permettre une prise en compte de l'évolution des ZAC. La règle est donc remplacée par une règle plus générale, plus souple. La règle stipule que les annexes seront implantées à l'alignement ou en ménageant un retrait de 1 m minimum.
- Les règles d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives : une distinction est introduite entre la zone UB générale et les secteurs UBf et UBg, afin d'assouplir les règles d'implantation, en donnant la possibilité de s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait d'1m minimum..
- Les règles d'emprise au sol : tout comme pour l'article 6, la référence à l'enveloppe capable est supprimée, au profit d'une règle plus générale. Pour le secteur UBg, cette généralisation conduit par ailleurs à passer l'emprise maximale autorisée de 65 à 75% afin de permettre quelques évolutions rendues nécessaires par la ZAC LGV. Pour UBf comme pour UBg une souplesse est accordée pour les CINASPIC, dont l'emprise n'est plus réglementée, afin de tenir compte des contraintes liées à la réalisation de tels équipements.
- Les règles de hauteur concernant le secteur UBg : afin de permettre la réalisation du projet de ZAC, il y a lieu d'autoriser très ponctuellement des hauteurs passant de 23 à 30m de hauteur pour la réalisation de 2 émergences ou bâtiments-signaux (projet architectural). Par ailleurs, afin de veiller à la qualité de l'intégration des futures constructions par rapport aux constructions existantes qui environne le secteur de projet, des prescriptions en matière de vis-à-vis sont intégrées au règlement.
- Les règles de l'article 11 concernant la collecte des déchets, les toitures, les projets d'architecture contemporaine : ces règles sont revues afin d'introduire un peu plus de souplesse, tout en veillant toujours à la qualité architecturale des projets.
- Les règles relatives au stationnement : l'article 12 comportait des prescriptions particulières relatives au lot de la gare routière de la ZAC LGV dont la numérotation a

changé, et qui ne concernent que le secteur UBg (et non UBf). En ce qui concerne le stationnement des 2 roues, les prescriptions sont assouplies en secteur UBf, afin de tenir compte des spécificités du projet et de la présence future d'un TCSP. Les prescriptions du Code de la construction et de l'habitation et de ses décrets d'application sont reprises.

- Les règles relatives aux espaces libres et plantations : l'évolution du projet de la ZAC Ferrié rend nécessaire de faire évoluer, dans le secteur UBf, la part des espaces de pleine terre dans les espaces libres. La part de 50% empêchant la réalisation du projet, elle est ramenée à 25%, et sera en partie compensée par des toitures végétalisées et autres ouvrages concourant à la régulation du début de fuite.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

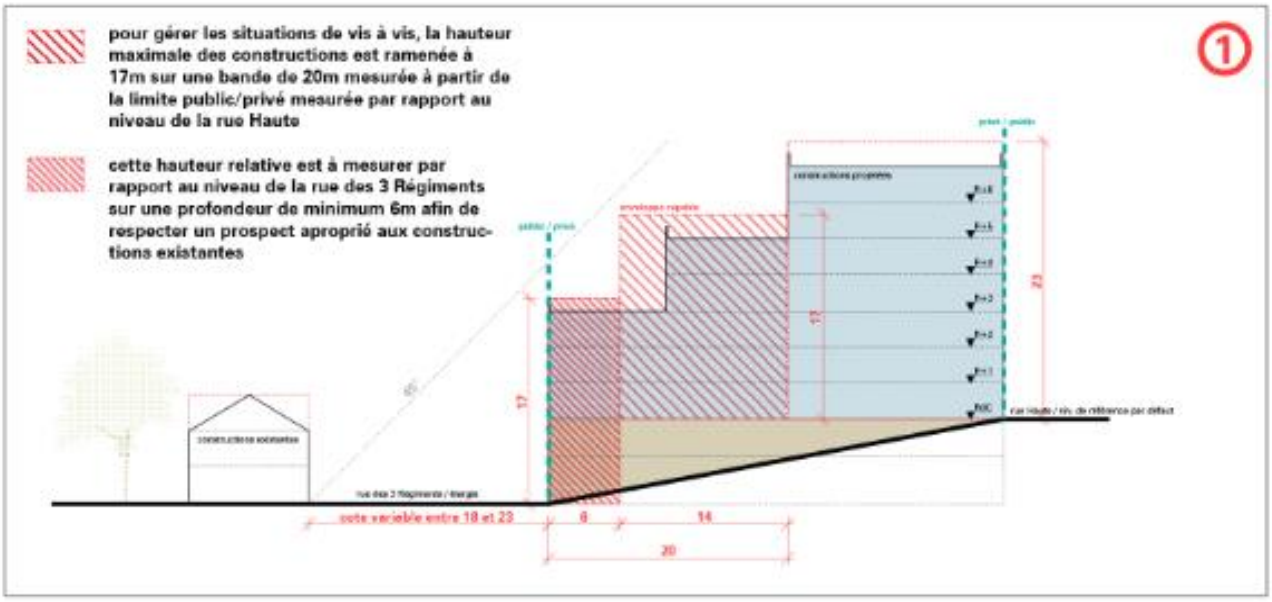
Avant la modification	Après la modification
Caractère et vocation de la zone	**Caractère et vocation de la zone**
C'est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.	C'est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.
L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.	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 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.	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.	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).	Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

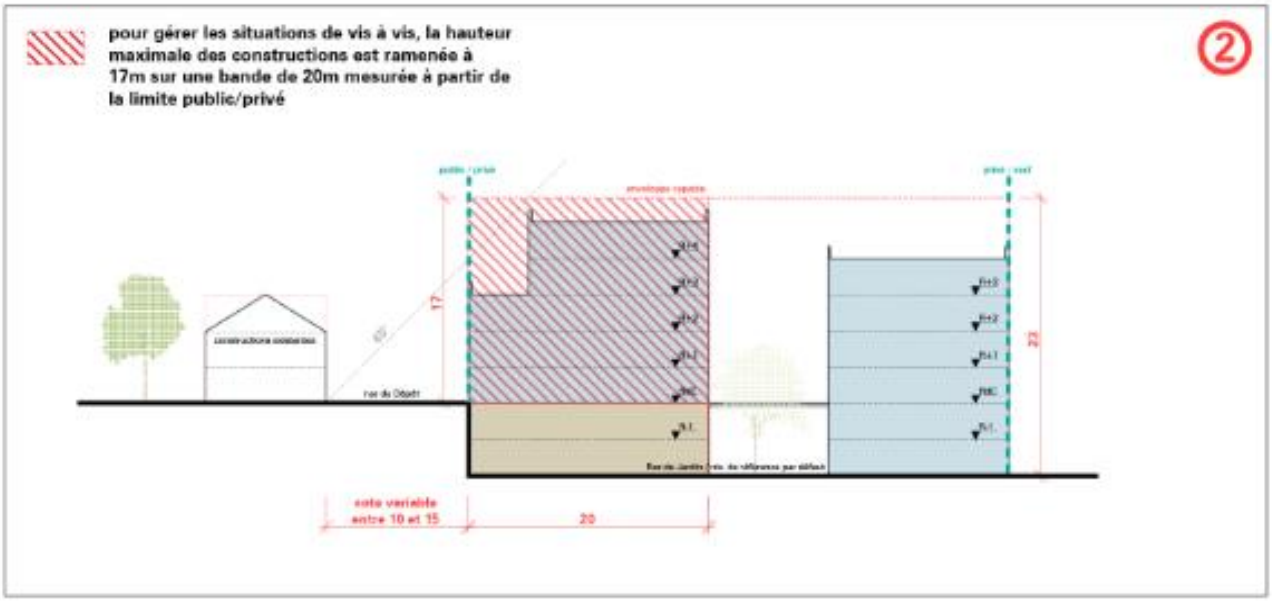
Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ■ **En secteur UBf et UBg :** les constructions doivent être implantées selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.	**Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** ■ **En secteur UBf et UBg :** • les constructions doivent être implantées ~~selon le principe de « l'enveloppe capable » définie dans les documents graphiques des ZAC.~~ 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.
Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives • 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 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives** ■ **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 proche ne sera pas inférieure à 1 mètre.

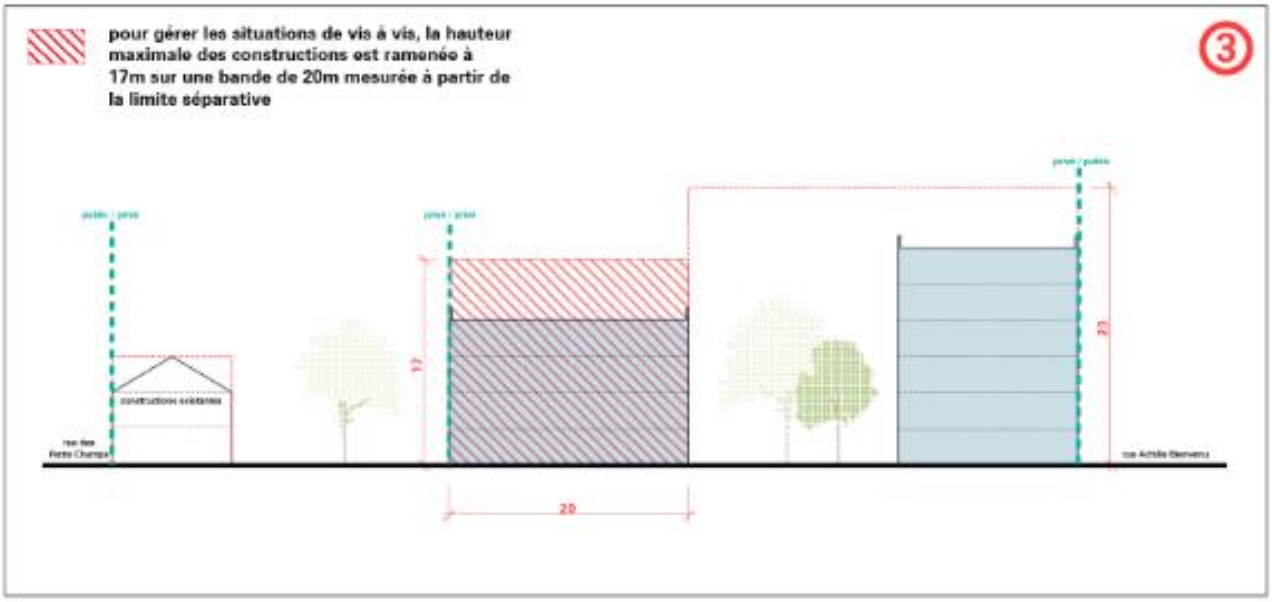
Article UB 9 : Emprise au sol	Article UB 9 : Emprise au sol
■ **Dans toute la zone HORS secteurs UBf et UBg,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain. ■ **Dans le secteur UBf,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du 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.	■ **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~~. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC. ■ **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~~ 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	Article UB 10 : hauteur des constructions
■ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.	■ 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 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 « 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.	■ **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. ~~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.	■ **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.	■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

Schéma des prescriptions pour les vis-à-vis avec les constructions existantes (UB10)







Avant la modification	Après la modification
Article UB 11 : Aspect extérieur ■ **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.	**Article UB 11 : Aspect extérieur** ■ **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 »,** 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…).	■ **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…).~~ – **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.	• **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	• **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.	solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont ~~recommandés~~ 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 :** • **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.	■ **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.	• **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.	■ ~~**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 UB12 : Stationnement ■ **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.	**Article UB12 : Stationnement** ■ **En secteur ~~« UBf » et~~ « 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.
• 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	• 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
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.	**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.	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 ~~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.~~ 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.
• Les matériaux ou principes suivants sont à privilégier : Pavés en béton engazonnés, pas japonais, pavés enherbés :	**[Recommandations supprimées]**

Caillebottis métalliques ou composites, dalles alvéolaires :

Platelages :

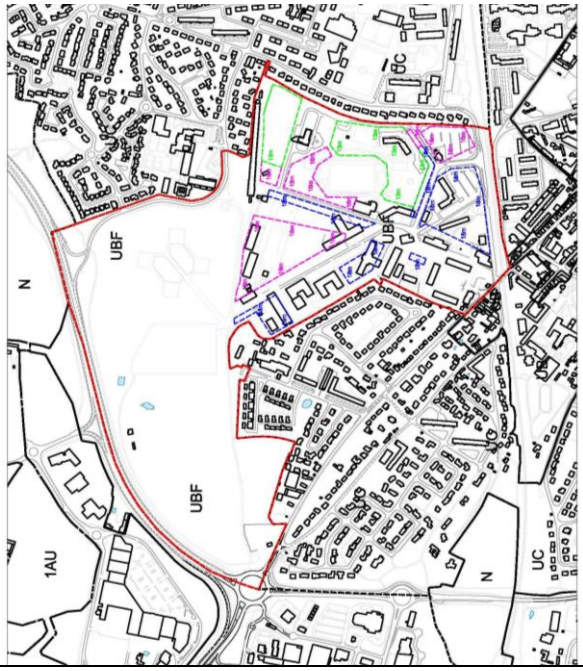
Revêtements bois :

Structure poreuse perméable permettant de réaliser des surfaces engazonnées :

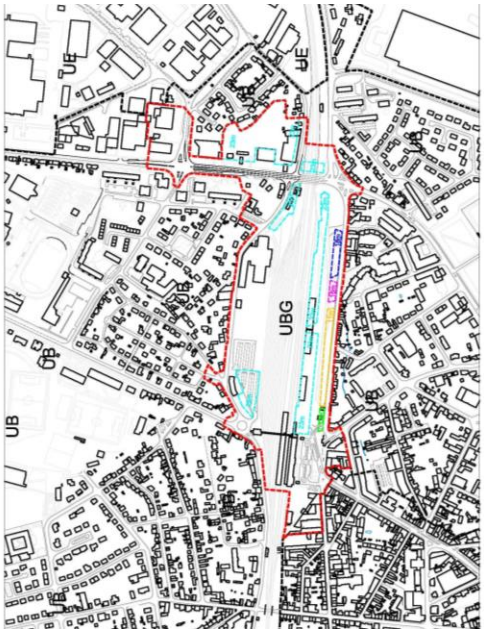
■ **En secteur « UBf »,** la palette végétale suivante est à privilégier :

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.

EXTRAIT DE PLAN ZAC QUARTIER FERRIE



[Eléments supprimées]

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)	

4.7 Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral pour la zone UB

➢ *Objectif*

Les articles 1 et 2 de la zone UB règlementent les occupations et utilisations des sols interdites et soumises à conditions.

Pour ces articles, la zone UB est réglementée de façon globale, intégrant les secteurs UBf et UBg. L'implantation comme l'extension des constructions à destination agricole sont interdites.

➢ *Justification*

Il y a cependant lieu d'assouplir ce dispositif et de le préciser en fonction des secteurs, afin tout d'abord de permettre l'extension de serres déjà implantées en zone UB (hors UBf et UBg), et d'autoriser la réalisation de projets à vocation d'agriculture urbaine, de découverte et de pédagogie autour de la nature sur le quartier Ferrié.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
Article UB 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdites	**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 industriel et exclusif d'entrepôt.
• L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.	• ~~L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.~~
• Les dépôts et décharges de toute nature.	• Les dépôts et décharges de toute nature.
• Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.	• Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
• L'ouverture de carrière.	• L'ouverture de carrière.
• Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.	• 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.	• 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.	• 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 à des conditions particulières • **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	**Article UB 2 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières** • **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.	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 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.**	■ **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.**

4.8 Modification de l'article 6 du règlement littéral pour la zone UB (hors secteurs UBf et UBg)

➢ *Objectif*

L'article UB6 du PLU en vigueur réglemente l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La présente modification vise à :

- Apporter des précisions et de nouvelles dispositions, permettant d'ajuster les règles du PLU, après la mise en application du PLU ;
- Introduire une disposition spécifique quant aux décrochés.

➢ *Justification*

La construction à l'alignement est imposée en zone UB, sauf exceptions limitativement énumérées. La règle telle qu'elle est écrite aujourd'hui impose que la totalité de la façade sur rue soit à l'alignement. Cette rédaction peut produire une architecture monotone et un effet « masse » bridant la création architecturale.
Aussi, il convient de définir une règle qui permette la réalisation de rythmes dans les façades par des moyens variés notamment en jouant sur les volumes, en utilisant différents matériaux, en alternant les couleurs, en créant des transparences voire des coupures permettant de voir l'intérieur des îlots.
En imposant, sauf exceptions préexistantes et conservées, que la majorité de la façade soit à l'alignement, l'effet visuel d'alignement sera conservé tout en permettant de lutter contre la monotonie de la façade sur rue et en permettant la création architecturale, tout en assurant que les décrochés autorisés participent à l'intégration de la construction dans son environnement.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après 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.	**Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** ■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :** • ~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement.~~ • Sauf en présence d'une marge de

• 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 AVAP : voir règlement de l'AVAP**	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 AVAP : voir règlement de l'AVAP**

4.9 Modification de l'article 12 de la zone UA

➢ *Objectif*

L'article UA12 du PLU en vigueur réglemente les dispositions relatives au stationnement.

Il s'agit de supprimer une disposition spécifique pour les constructions à vocation commerciale.

➢ *Justification*

Il est souhaité de ne pas réglementer le stationnement des constructions à vocation de commerces, afin de ne pas contraindre ce type d'activités, pour laquelle l'instauration de règles quantitatives est toujours difficiles, et afin de ne pas pénaliser ce type d'activités, parfois en situation économique délicate. Par ailleurs, en zone UA, l'offre en stationnement public est déjà bien pourvue et la desserte en transports en commun suffisante.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification		**Après la modification**	
Destination de la construction	Nombre de places requises	Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé	1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	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	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	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher	4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² 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		6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

4.10 Mise à jour de l'annexe n°7 du règlement

➢ *Objectif*

Le titre 7 du règlement du PLU correspond à l'inventaire du patrimoine protégé sur la commune et se présente sous forme de fiches dans lesquelles sont répertoriés l'historique du bâti, un descriptif, des prescriptions et un repérage cadastral.

➢ *Justification*

Le repérage cadastral formé d'un aplat ou d'un linéaire rouge ne permet pas d'identifier clairement les prescriptions à respecter. La mention « repéré en rouge sur le plan de repérage cadastral » doit faciliter la compréhension du repérage cadastral, et de fait, favoriser le respect des prescriptions de protection.

➢ *Recours à la modification simplifiée*

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➢ *Modification apportée au PLU*

Les évolutions portées par la présente modification figurent en rouge.

Avant la modification	Après la modification
[Fiche 2] Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.	Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.
[Fiche 3] Conservation en l'état de la façade et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation	Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation
[Fiche 4] Maintien de l'intégrité du bâtiment sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.	Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.
[Fiche 5] Maintien de l'intégrité du bâtiment sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.	Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

[Fiche 6] Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.	Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
[Fiche 7] Maintien de l'intégrité du sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.	Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.
[Fiche 8] Maintien de l'intégrité du bâtiment sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.	Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.
[Fiche 9] Maintien de l'intégrité du bâtiment sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.	Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.
[Fiche 10] Conservation en l'état de la façade et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)	Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)
[Fiche 11] Conservation en l'état de la façade et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.	Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.
[Fiche 12] Conservation en l'état de la façade et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons,	Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en

jambages et linteaux en briques). [Fiche 13] Conservation en l'état de la façade et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).	façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques). Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

PLU

VILLE DE LAVAL

2. Pièces modifiées

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE……..

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

SOMMAIRE

1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8, n°13 et n°14

2 Règlement littéral (zones UA et UB, titre 7)

3 Règlement graphique

4 Annexes n°9 et n°17

1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°8, N°13 ET N°14

LAVAL

LAVAL AGGLOMÉRATION

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

03. OAP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier Approuvé le 23 mai 2016

Modification simplifiée n°1

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

8.	Point du Jour	3
13.	Quartier Ferrié	5
14.	Quartier de la Gare	9

8. Point du Jour

Le secteur du "Point du Jour", ex site " Mann Hummel" encore marqué par une affectation en zone d'activités, est un site de renouvellement de l'urbanisation à destination de logements.

Sur la base d'une densité compatible avec le SCOT, 270 logements neufs pourraient être attendus sur ce secteur.

Le projet urbain est structuré par un mail libre planté nord-sud qui relie les nouvelles réalisations et les programmes anciens à revitaliser, rue Honoré de Balzac et rue Jean de Sèze.
Le mail aura un rôle également de régulation des eaux pluviales en permettant la rétention et/ou l'infiltration. Des études de sols précises devront permettre de préciser les choix en matière de gestion des eaux pluviales.

Une voie piétonne rejoint le rond-point de la route de Tours et traverse des jardins partagés et sont réalisés dans l'opération d'ensemble par l'aménageur/promoteur.
La programmation associe une dominante habitat au sud et des activités au nord.
L'avenue de Tours pourra être réaménagée et paysagée en boulevard urbain.
Un programme accueille commerces et logements à l'est du carrefour à réaménager.

Les nouvelles liaisons douces devront bénéficier d'un aménagement qualitatif, confortable et uniforme sur l'ensemble du secteur concerné. Lorsqu'elles sont déconnectées des voiries automobiles, elles devront être dimensionnées de telle sorte que deux vélos puissent se croiser facilement. Elles seront bordées d'aménagements paysagers et leur revêtement sera semi-perméable et roulant.

- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances (ensemble de l'ancien site Mann-Hummel) :

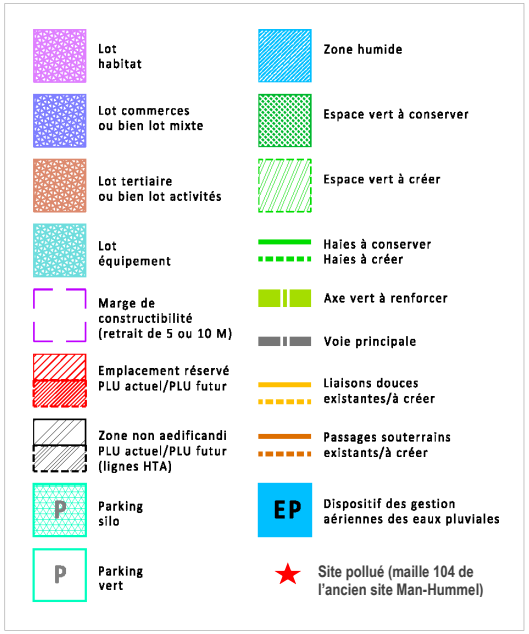
Bien que les mailles identifiées comme les plus polluées de cette ancienne zone d'activité industrielle aient été excavées et dépolluées, des prescriptions de construction sont nécessaires pour s'affranchir de tout risque de remontée de gaz en provenance du sol et pour l'usage des sols comme milieux de culture. La mise en place d'un vide sanitaire est une solution d'isolement qui peut facilement être mise en œuvre pour s'affranchir de ce risque pour les parties d'habitation. A l'emplacement des mailles les plus impactées par la présence antérieure d'hydrocarbures, l'implantation d'établissements sensibles d'accueil de jeunes enfants est fortement déconseillée.

A titre d'information, une servitude d'utilité publique est en cours d'instruction sur ce point.

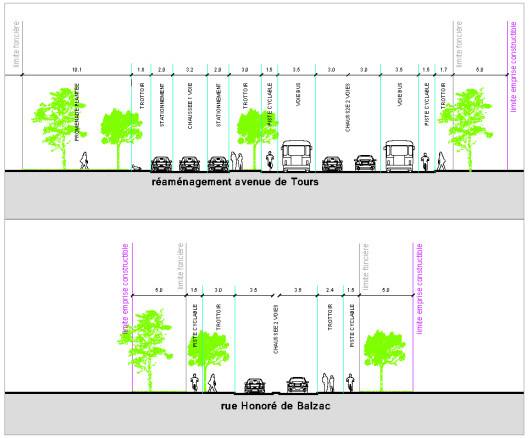
POINT DU JOUR

PLAN

Orientations d'aménagement et de programmation



LEGENDE



PROFIL

13. Quartier Ferrié

La dissolution du 42° Régiment de Transmission de Laval est effective depuis juin 2011. Dans ce cadre, la ville de Laval a repris possession d'un territoire d'une superficie de 50 hectares (dont la moitié est bâti) directement inséré dans son tissu urbain. Le quartier comprend un équipement polyvalent permettant l'accueil de manifestations culturelles ou sportives d'envergure départementale, régionale ou nationale, un pôle de formation sanitaire et social, des activités tertiaires, des services publics, un programme de logements attractifs. Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié devient un pôle pilote structurant pour Laval, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services.

- renouvellement urbain :

Le quartier Ferrié, proche des grandes voies de communication et aisément joignable depuis l'autoroute, se présente comme un parc inséré entre le centre-ville de Laval et la rocade urbaine. A l'Ouest, il côtoie au niveau du giratoire de l'Octroi des zones commerciales périurbaines, avec un centre commercial généraliste (La Grivonnière), un site composé de commerces dédiés à l'habitation (Parc de l'Habitat) et des concessions automobiles.

La possibilité de réaliser un accès en dénivellation depuis la zone commerciale de Montrons devra être maintenu.

Le projet s'appuie sur le potentiel de développement que représente l'arrivée de la LGV pour Laval en 2017. Le site, très proche du centre-ville, est une contribution majeure au renouvellement urbain et s'insère dans le tissu environnant.

La réalisation d'un important programme d'habitat, d'équipements et de services est prévue :

- 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..
- Un EHPAD
- Des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles.

Les activités sur le site, caractéristiques de la ville contemporaine, sont les outils de transformation du quartier : laboratoires, recherche, éducation, résidence, sport, travail, campagne, grand parc, culture, spectacles, divertissement.

La qualité de certains édifices, la présence de quelques grands arbres, l'importance des surfaces végétales et des haies bocagères, la faible densité bâtie et l'ambiance de calme qui se dégage ont conduit à concevoir le 42°RT comme « un éco-campus» qu'il s'agit de reconnaître, prolonger et renforcer. Les cibles principales de ce projet urbain sont les suivantes :

- Partage des voiries et maîtrise des flux automobiles.
- Diversité des programmes de logements

- Diversification de l'offre en transports (bus en site propre notamment)
- Accessibilité pédestre des fonctions et services de la vie quotidienne
- Attractivité culturelle
- Dynamisme économique
- Economie de la consommation foncière
- Gestion de l'eau
- Economie et production d'énergie
- Présence de la nature en ville
- Qualité des espaces publics

- aménagement des espaces publics et de voirie **:**

La partie nord du site bénéficie d'une large couverture végétalisée à travers la programmation d'un espace public paysagé à destination des futurs habitants, des étudiants et employés, mais également des utilisateurs d'Espace Mayenne. Cet espace végétalisé urbain sera réalisé en deux phases : une ouverture rapide après des aménagements limités (verger, parcours, mobilier..) ; une nouvelle organisation à terme..

Le parti d'aménagement du projet traduit la volonté de mise en valeur des atouts paysagers du site. Ainsi l'eau, la pente, le végétal et le patrimoine architectural sont mis à contribution pour produire des espaces singuliers, reconnaissables et qui se distinguent des ambiances banalisées du lotissement. Le projet, qu'il soit public ou privé apporte et prolonge ce patrimoine notamment en dessinant le chemin de l'eau à travers l'opération.

Afin de connecter ce nouveau quartier au reste de la Ville tout en assurant sa desserte interne, un travail d'optimisation et de développement du maillage viaire est prévu, avec notamment :

- La mise en place d'un transport en commun rapide, constituant une colonne vertébrale sur laquelle viennent s'embrancher des pénétrantes douces. Par ailleurs, cette ligne de transport, dont la vocation est de relier les grands pôles Lavallois et drainer les quartiers, doit être une véritable alternative à l'automobile, et permettre la diminution progressive des stationnements aériens qui occupent aujourd'hui une grande part du site. Elle nécessite donc un site propre, suffisamment dimensionné, et qui rayonne le plus possible sur l'offre de logement. La réalisation de cet aménagement s'appuie sur la requalification et le prolongement de voies existantes qui présentent les caractéristiques nécessaires pour réaliser la traversée complète du quartier depuis le rond-point de l'Octroi jusqu'à la trémie sous le pont de la voie ferrée. Les stations sont identifiées sur le quartier au niveau des principaux points d'attraction.

- Au Sud, la place d'armes est connectée sur toute sa largeur à l'avenue de Fougères, permettant des accès différenciés.
- A l'Est, des ouvertures sont réalisées : rue de la Gaucherie, au niveau du stade Hilard ; au débouché du stand de tir ; boulevard Edward Monsallier, au niveau du collège de Martonne.
- Depuis la rocade, futur boulevard urbain, l'accès est le boulevard Monsallier et un accès en dénivellation depuis la zone des Montrons et Changé.
- A l'Ouest, la communication avec l'avenue de Fougères est réalisée par l'avenue Patton et par le giratoire créé au niveau du croisement rue de Grenoux.
- Une voie d'accès depuis la rocade dessert dans un premier temps le parking visiteur d'Espace Mayenne. A terme, elle complétera le maillage viaire du quartier Ferrié.

Enfin, le quartier est irrigué par des cheminements doux qui traversent l'ensemble des programmes afin de favoriser la ville des courtes distances. Positionnés dans le sens des courbes de niveau, les cheminements mettent en lien les lieux de vie dans un confort d'usage. Toutefois, pour garantir des accroches avec les tissus jouxtant le site Ferrié et

notamment les équipements d'Hilard des cheminements sont également prévu au gré des opportunités de passage. Enfin, dans le sens Nord-Sud, c'est plutôt dans une pente marquée que le piéton chemine. Plus sportif, cet itinéraire a pour vocation à traverser, à terme, la voie ferrée et remonter vers le collège et Espace Mayenne.

L'axe Sud-Ouest / Nord-Est relie la place d'armes au collège de Martonne en passant par le cœur du quartier, le gymnase Ferrié et le stand de tir. C'est une voie mixte qui dessert une diversité fonctionnelle (commerces, activités et logements).

Il est complété par un axe Sud-Ouest / Nord-Ouest qui dessert des pôles générateurs d'activités existants (SATM, Hôpitaux de jour, Pôle de formation santé-social) et à venir (Espace Mayenne). Il est également bordé par des secteurs d'habitat. Connecté au chemin de la Fuye, il constitue un axe paysager de premier ordre.

En entrée de quartier, le pôle tertiaire et l'hôtel communautaire sont accompagnés par une zone de rencontre animée par un ensemble de commerces et d'habitations. Des emmarchements plantés conduisent de l'avenue de Fougères à la place d'armes.

L'urbanisation sera développée en priorité par la densification des secteurs urbanisés, principalement au Sud du site.

Le programme de logements est établi à partir d'un plan potentiel de densification sur la longue durée. Cette prospective réaliste permet d'anticiper une vision à terme du quartier et en particulier de ne pas consommer les terrains par de l'habitat individuel isolé.

Sur la base d'une densité résidentielle compatible avec le SCoT, deux phases principales permettront la réalisation du quartier d'un objectif maximum de :

- 850 logements en 2025
- 1500 logements en 2040

Pour répondre aux aspirations des ménages lavallois et de ceux qui arrivent, l'offre est au maximum diversifiée. Le plus souvent, les îlots opérationnels comprennent eux-mêmes des fonctions (activités, commerces, équipements, et surtout habitat) et des types de logements différents, afin que la mixité soit présente partout. Toutefois pour garantir une cohabitation optimale entre ces différentes fonctions et assurer une composition urbaine de qualité (jeu de gabarits) une attention particulière est portée à la question de la préservation de l'intimité, à l'ensoleillement ou encore aux ouvertures et vues en directions des espaces publics.

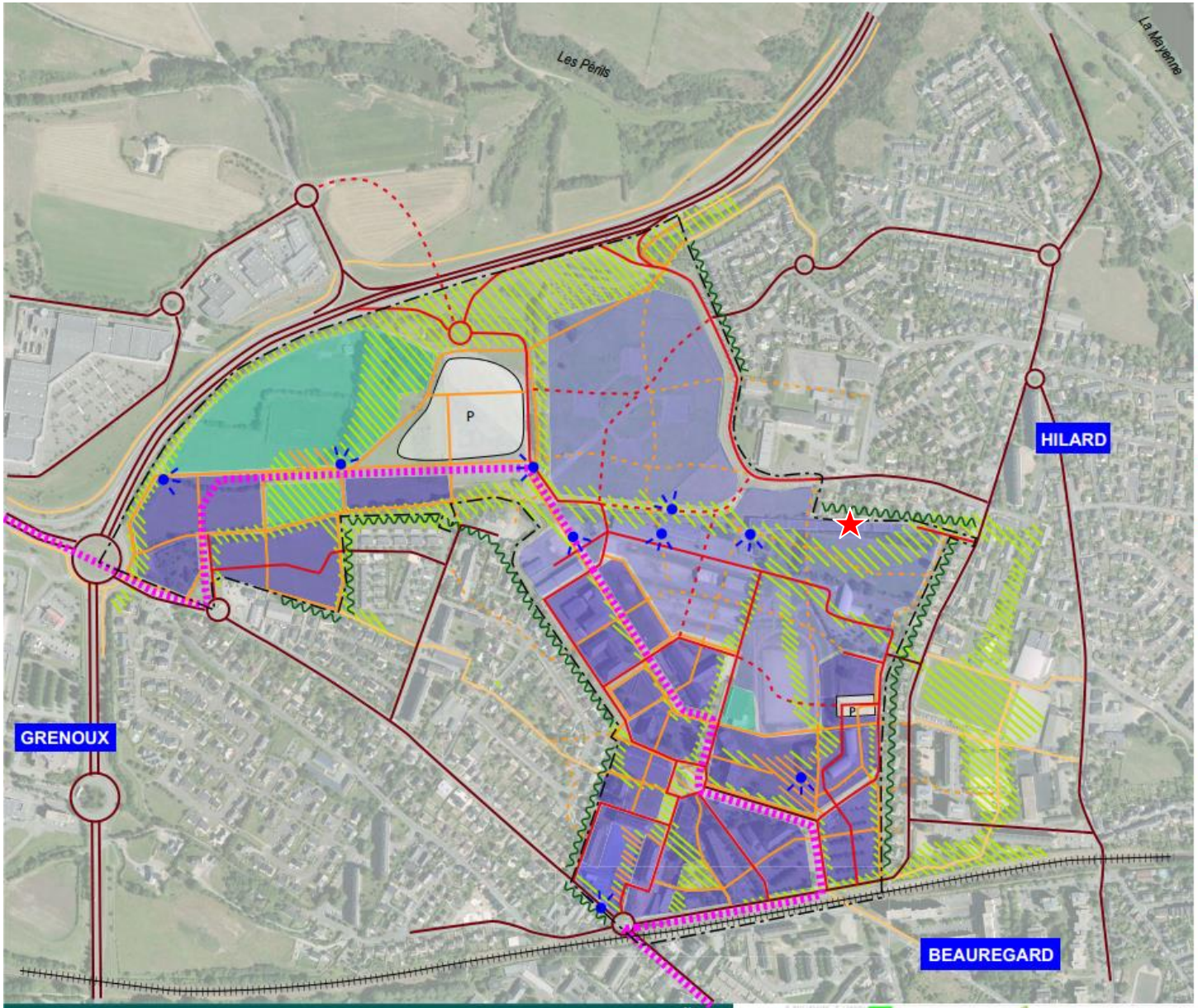
Le projet prévoit une large diversité de fonctions : habitat diversifié, services, commerces et équipements. Il laisse la possibilité d'accueillir des constructions à vocation d'agriculture urbaine, de découverte et de pédagogie autour de la nature. Le projet prévoit également un parc urbain au nord-est du quartier Ferrié qui permettra l'introduction de la nature en ville dans le cadre d'une fonction récréative. Le projet contribue également au maintien de la coulée verte entre Ferrié et Hilard.

Pour mener à bien ce projet, la Ville de Laval a retenu la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté. Toutefois, compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC a une partie du site, dont la réalisation est envisageable sous 15 ans. La ZAC du quartier Ferrié couvre une partie de l'ancien terrain militaire, elle s'étend sur deux sites de 29,2 hectares au total. La première zone au nord-ouest (14,1 ha) intègre l'emplacement retenu pour un grand équipement public culturel, événementiel et sportif: l'Espace Mayenne. Elle pourra aussi accueillir des locaux d'activités et des logements. Le deuxième site (15,1 ha) au sud de l'ancienne caserne comprend les anciens bâtiments militaires : majoritairement résidentiel, il reçoit également une mixité de programmes tertiaires, commerciaux, de services et d'équipements.

- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances :

Secteur Espace Mayenne : les zones d'habitat jouxtant le rond-point de la rocade et le projet Espace Mayenne devront être correctement isolées des nuisances acoustiques générées par la circulation sur la rocade et par l'ensemble des activités sur ce site, dont les bruits de parking.

Secteur du pas de tir (voir secteur étoilé sur le schéma page suivante) : le réaménagement de l'ancien pas de tir en équipement culturel polyvalent modulable devra être précédé obligatoirement d'une étude diagnostic complète sur la présence de métaux lourds et autres résidus habituellement présents pour ce type d'activités. Le plomb et le mercure (balles traçantes et amorces) peuvent encore être présents mais aussi l'antimoine, l'arsenic, et à danger moindre, le cuivre et le zinc. Les sols et les murs intérieurs doivent être particulièrement contrôlés mais aussi les éventuels dépôts de poussières sur les charpentes et autres éléments de construction. Selon les résultats du diagnostic, la dépollution du site ou, le cas échéant, l'isolement des surfaces, pour rendre le plomb non accessible par exemple, devront être mis en œuvre sur la base de ce sui est prévu par le dispositif législatif et réglementaire visant à lutter contre le saturnisme. Les très jeunes enfants ont une sensibilité toute particulière à la toxicité de métal et il est indispensable d'en tenir compte pour l'usage futur du bâtiment.



PERIMETRE

Périmètre OAP - Zone UBf

OCCUPATIONS / AFFECTATIONS

Ilot mixte à dominante résidentielle / activités / services

Ilot mixte à dominante équipements

Ilot mixte : vocation à déterminer

Site pollué

MAILLAGE / ACCESSIBILITE

Tracé du Transport en Commun

Voie ferrée

Réseau viaire existant et ses compléments (périmètre OAP)

Réseau viaire existant et ses compléments (hors périmètre OAP)

Principe de compléments du réseau viaire : opportunités à long terme

Principe de liaisons douces (périmètre OAP)

Principe de liaisons douces (hors périmètre OAP)

Principe de compléments du maillage modes doux: opportunités à long terme

P Stationnement public mutualisé

PAYSAGES URBAINS

Espaces publics et paysagés structurants

Vues et perspectives à valoriser

Soin du traitement en lisière

Les surfaces comprenant plusieurs légendes sont référencées ainsi afin de leur permettre d'accueillir à la fois des constructions respectant la vocation mixte de la zone (habitation, tertiaire, ...) ainsi que des équipements publics (espaces verts, stationnement, ...).

ZAC Ferrié LAVAL // Mission 1.3 // Orientation d'aménagement et de programmation
Ech : 1/5000e - Mars 2017

0 50 100

N

IN SITU NOX MOP alphaville SCOPIC Graphic image

14. Quartier de la Gare

Le quartier de la gare est une entrée de ville majeure de Laval, dont elle entend tirer parti afin de renforcer l'attractivité du territoire à toutes ses échelles.

La réalisation du PEM est le point de départ d'un projet urbain pour l'ensemble du quartier et le nord de la ville. La Ville de Laval a engagé l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal(PEM) de la gare. Il s'agit d'accompagner l'arrivée prochaine de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), qui mettra Laval à 1 h10 de Paris, ainsi que la nouvelle offre des trains régionaux (TER) qui en découlera.

Pour mener à bien ce projet, la Ville de Laval a retenu la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté.

- renouvellement urbain :

L'aménagement de la LGV Bretagne - Pays de la Loire va considérablement réduire les distances entre les villes et accentuer les opportunités de mise en réseau des territoires. C'est une accroche à laquelle le territoire doit se fixer dans le cadre de son développement et de son attractivité.

Pour accroître l'attractivité du territoire, il convient de se positionner comme un carrefour stratégique entre les trois métropoles régionales que sont Rennes, Angers et Le Mans, tout en renforçant les relations avec les villes voisines de plus petite taille (Mayenne, Château-Gontier, Fougères, Vitré) afin de renforcer les relations entre les territoires.

La mise en service de la ligne à grande vitesse (LGV) entre Rennes et Le Mans et sa liaison avec le barreau ferroviaire de Sablé-sur-Sarthe à l'horizon 2017 constituent un atout important pour l'essor économique de l'agglomération lavalloise. La réduction des temps de parcours entre Laval et Paris (1h10 contre environ 1h40 actuellement) ainsi qu'avec les autres métropoles régionales constitue une opportunité pour renforcer l'attractivité de l'agglomération. La mise en service de cette ligne à grande vitesse, qui contribuera à augmenter le trafic des voyageurs TER et TGV, permettra à Laval d'attirer une population nouvelle, notamment chez les actifs.

Aussi, cette amélioration notable du transport ferroviaire autour de Laval ne peut qu'intéresser les investisseurs. Pour tirer profit de l'arrivée de la LGV, et en prévision de l'accroissement connexe des trafics des différents modes de transports, la Ville de Laval a convenu avec l'État et les collectivités locales la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Ce projet englobe la création d'une gare routière, la réhabilitation du bâtiment voyageurs, la création d'une nouvelle passerelle, des aménagements autour de la gare (parking, parvis, stationnement, arrêt minute) ainsi que des aménagements de voirie et des programmes immobiliers associés (commerces, services, tertiaire, logements).

Le projet de PEM prend tout son sens s'il est associé à un projet urbain d'ensemble, et les études ont montré la possibilité d'engager une importante opération d'aménagement sur 13,8 hectares d'un périmètre incluant la gare, les emprises au nord et au sud des voies ferrées, les rues du Dépôt et des trois Régiments, l'îlot Magenta, l'îlot ex-Trésorerie, et une section de l'avenue de Mayenne et de ses abords sur le quartier des Touches.
L'opération permettrait de réaliser une surface de plancher dans une fourchette d'environ 120 000m² à 138 000 m², dont :

- Logements : 1 000 à 1 100 logements, selon une densité compatible avec le SCoT, dont environ 90 logements étudiants et 25% de logements sociaux,
- Locaux d'activités : environ 40 000 à 50 000 m² affectés au tertiaire,
- Autres locaux d'activités : environ 6 000 m² affectés aux commerces, hôtellerie et services.
- Equipements publics ou à usage public : environ 9 000 m², dont 6 000 m² de centrale de mobilité.

Au total le projet urbain de la Gare ainsi défini affiche une triple volonté :

- contribuer à l'amélioration de l'attractivité de Laval par une offre significative de locaux tertiaires et résidentiels,
- réduire la coupure urbaine entre le centre ville, les quartiers des Touches, Pommeraies et Pillerie,
- d'amorcer la transition vers la ville durable de l'ensemble de la commune, notamment grâce aux choix de mobilités, d'efficacité énergétique, d'environnement, de qualité des espaces publics, de mixité sociale et de qualité du "vivre ensemble" qu'il organise.

- aménagement des espaces publics et de voirie **:**

Le PEM est une entrée de ville de Laval qui sera, par la qualité de ses aménagements, un véritable facteur d'entraînement du renouvellement urbain de l'ensemble du quartier de la gare, et au-delà favorisera l'attractivité de l'agglomération et du département.

Le quartier de la gare accueillera un ensemble multifonctionnel : hôtel, résidence hôtelière, résidence étudiants, logements, commerces, activités culturelles, programmes publics et services.

Le projet du PEM et du quartier de la gare doit trouver sa place dans une synergie avec d'autres vecteurs du projet urbain de Laval et de son agglomération. Il s'articulera avec le projet de rénovation du quartier des Pommeraies situé entre la gare et la zone d'activités des Touches, en contribuant à son désenclavement via la construction de la nouvelle passerelle entre le nord et le sud de la gare. Il s'articulera également avec le projet de reconversion du 42° Régiment de Transmissions de Laval et participera plus généralement au renforcement de l'attractivité.

A cet égard, le projet urbain intègre l'avenue de Mayenne entre la rue des Grands Carrés et le Pont de Paris, ainsi que le débouché de l'avenue Pierre de Coubertin qui dessert le parking nord au pied de la passerelle. Ces deux voies délimitent le projet ANRU de requalification des Pommeraies, situé au nord du faisceau ferroviaire.

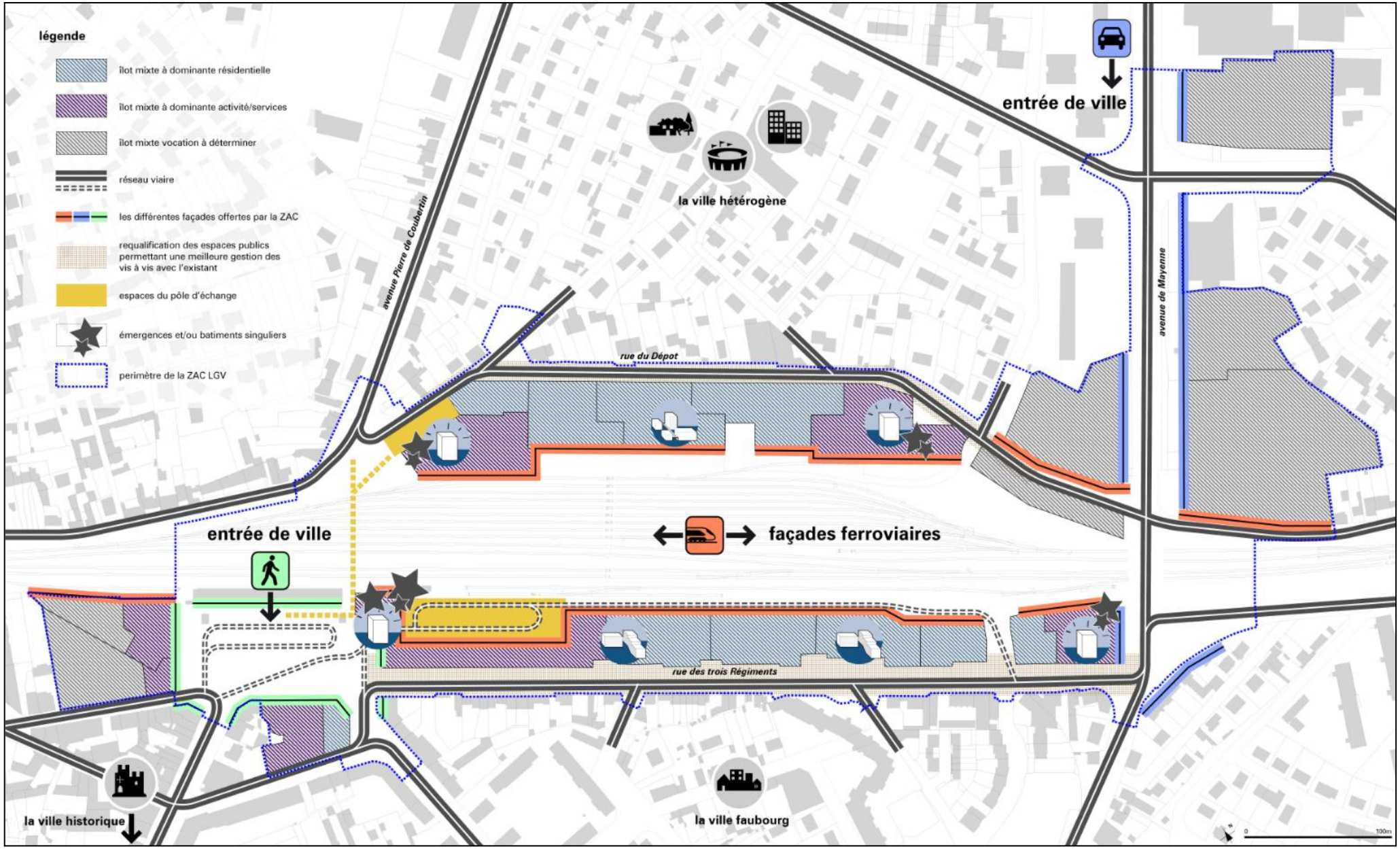
Il convient de souligner toute l'importance de la passerelle piétonne qui rapprochera le quartier des Pommeraies et l'intégrera dans la dynamique nouvelle.

Sur les délaissés SNCF, au nord et au sud, entre la rue du Dépôt et la rue des Trois Régiments, un programme multifonctionnel associera l'ensemble des composantes de la vie de quartier : logements, activités, commerces, services. Cette opération majeure pourra être engagée dans la continuité des travaux de la gare routière.

- précautions spécifiques liées aux risques et nuisances :

L'augmentation du linéaire de façades ferroviaires consacré à l'usage résidentiel de ce quartier nécessitera la mise en place d'une isolation acoustique de très haute performance pour les façades exposées et un traitement particulier de l'ensemble des bâtiments pour réduire la transmission des vibrations.

Pour les secteurs où les sols ont été dépollués et ceux où la présence de polluants a été constatée sans nécessiter pour autant leur traitement ou leur excavation, les points de pénétration des différents réseaux et l'interface des bâtiments avec le sol seront conçus pour interdire la pénétration des gaz du sol dans les parties d'habitat.


légende
îlot mixte à dominante résidentielle
îlot mixte à dominante activité/services
îlot mixte vocation à déterminer
réseau viaire
les différentes façades offertes par la ZAC
requalification des espaces publics permettant une meilleure gestion des vis à vis avec l'existant
espaces du pôle d'échange
émergences et/ou batiments singuliers
perimètre de la ZAC LGV
entrée de ville
la ville hétérogène
avenue Pierre de Coubertin
avenue de Mayenne
rue du Dépot
entrée de ville
façades ferroviaires
rue des trois Régiments
la ville historique
la ville faubourg

2
REGLEMENT LITTERAL
(ZONES UA ET UB, TITRE 7)

PLU

VILLE DE LAVAL

Plan Local d'Urbanisme
1.Règlement

DOSSIER APPROUVE LE 23 MAI 2016

Modification simplifiée n°1

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

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.

■ **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

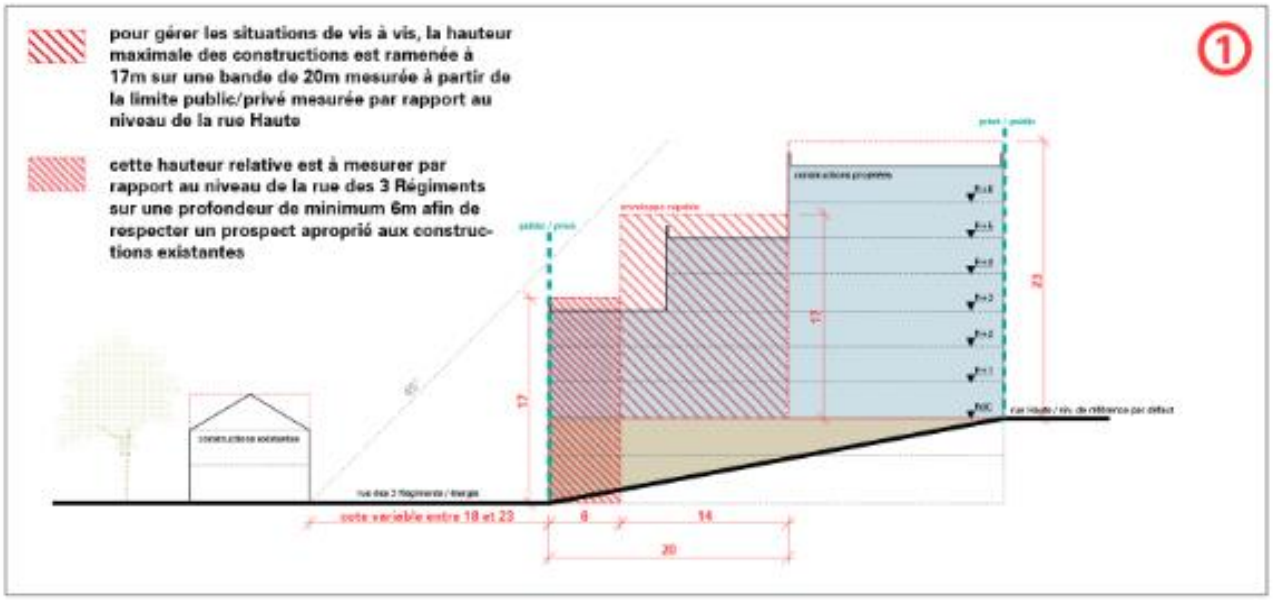
■ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

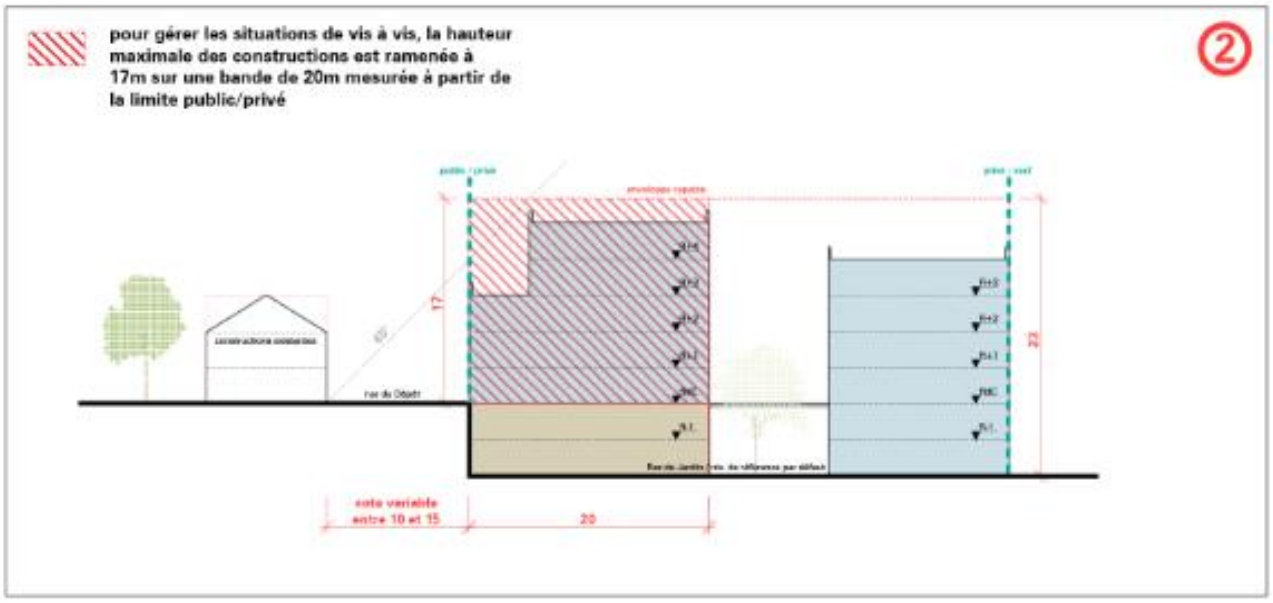
■ **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.

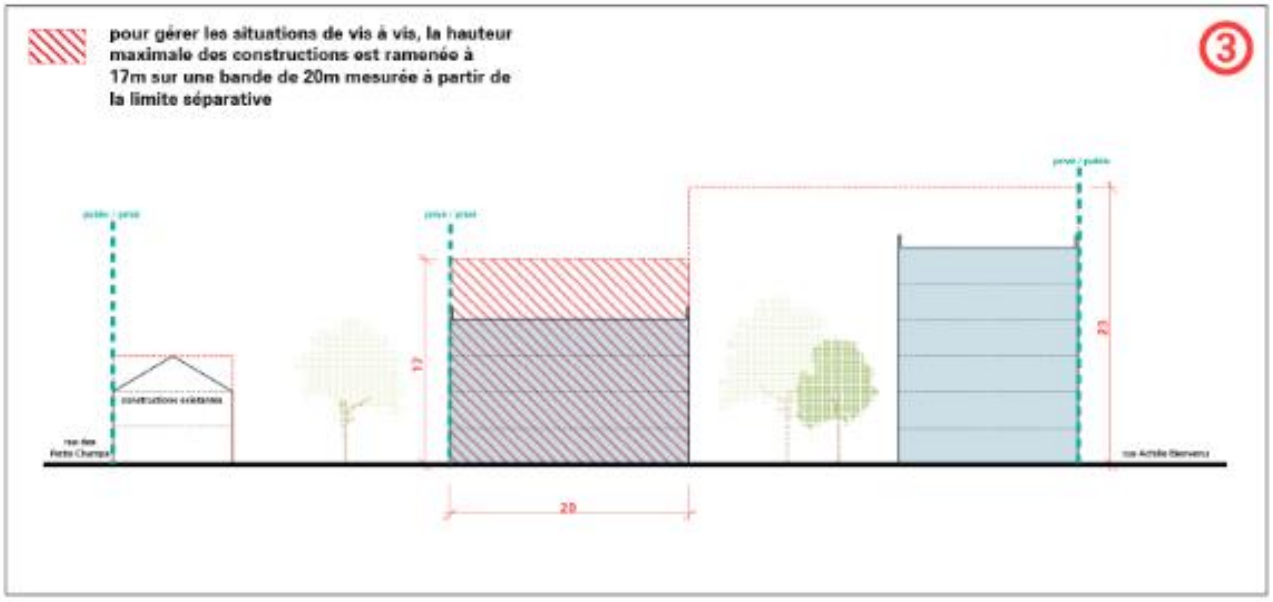
■ **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs seront fixées par un plan des hauteurs (voir plus loin). Par ailleurs, des prescriptions particulières pour la gestion des vis-à-vis sont précisées par des schémas (voir plus loin). En dehors du plan mentionné ci-dessus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20m.

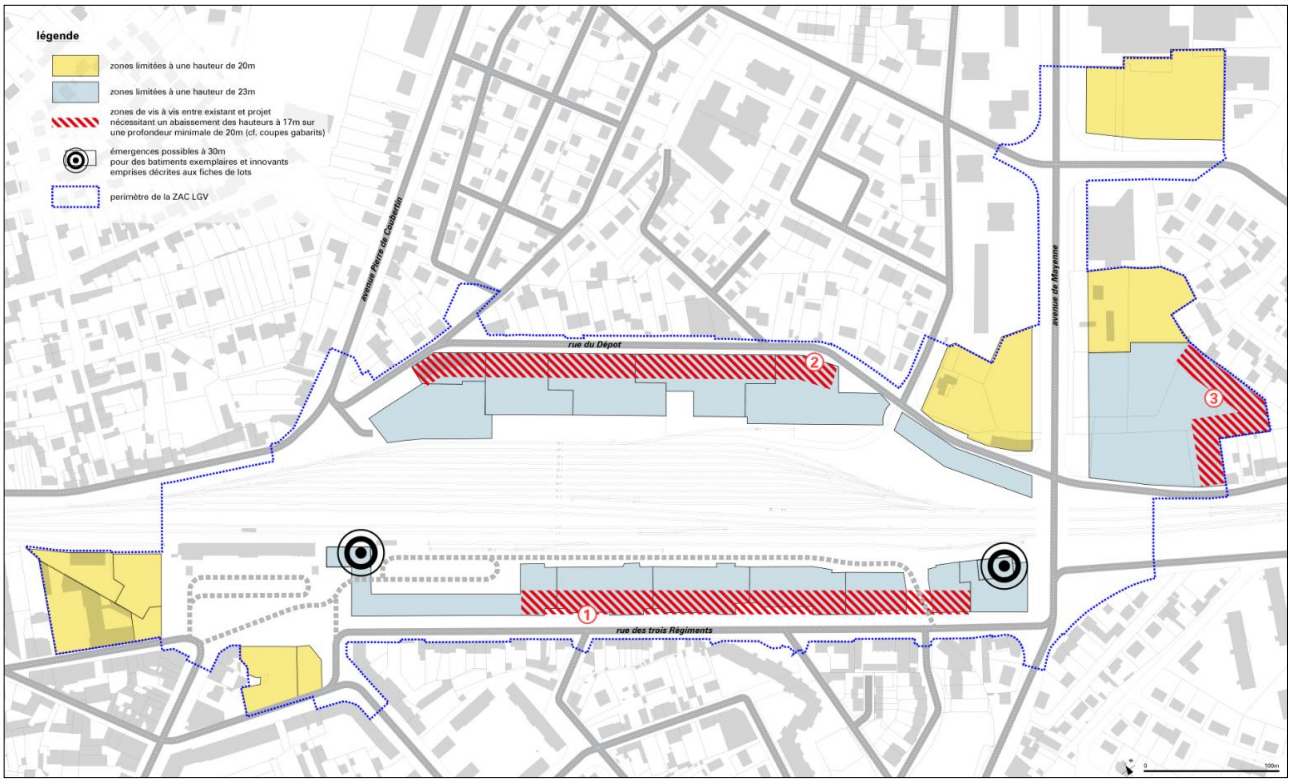
■ **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.


1
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
17
23
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


2
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
17
23
cote variable entre 10 et 15
20


3
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
17
23
20


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.

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

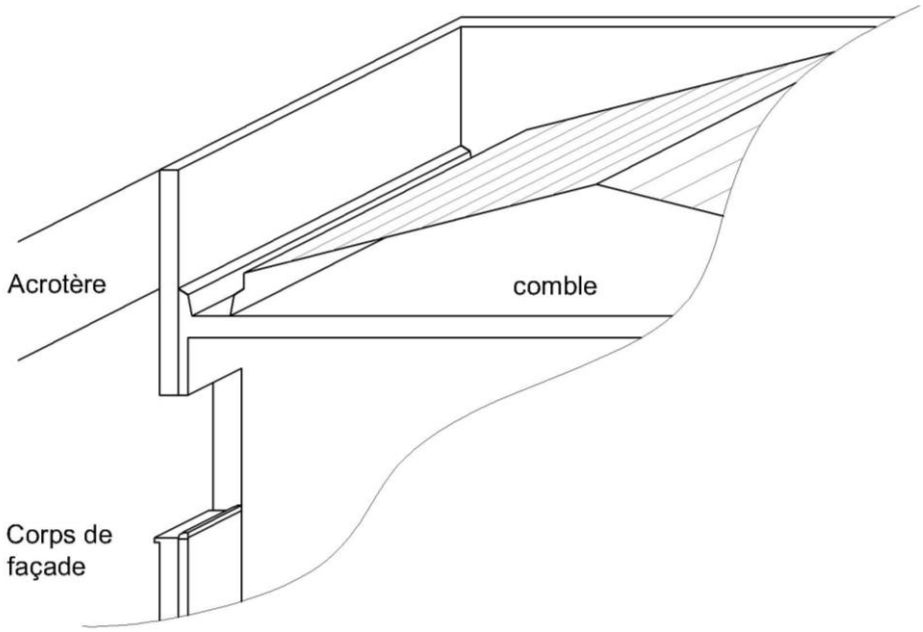
Non réglementé.

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).

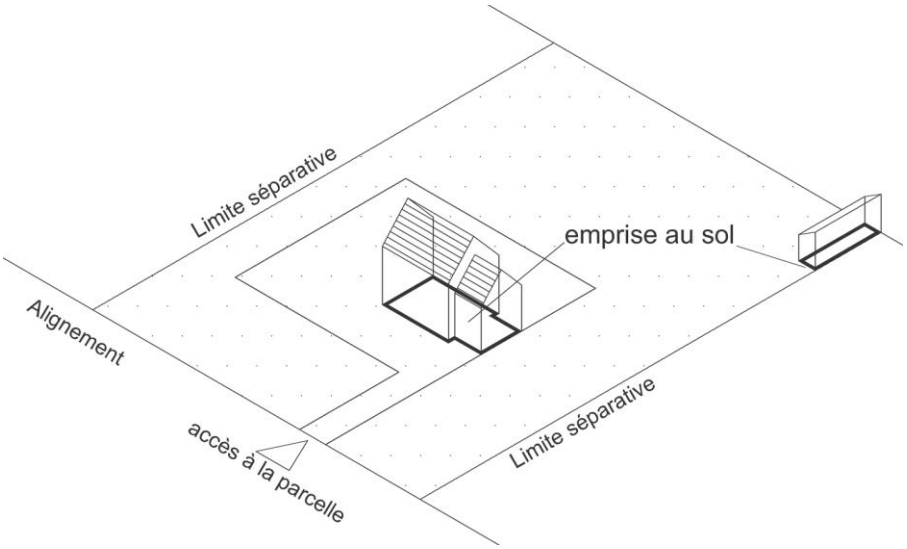
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale 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)

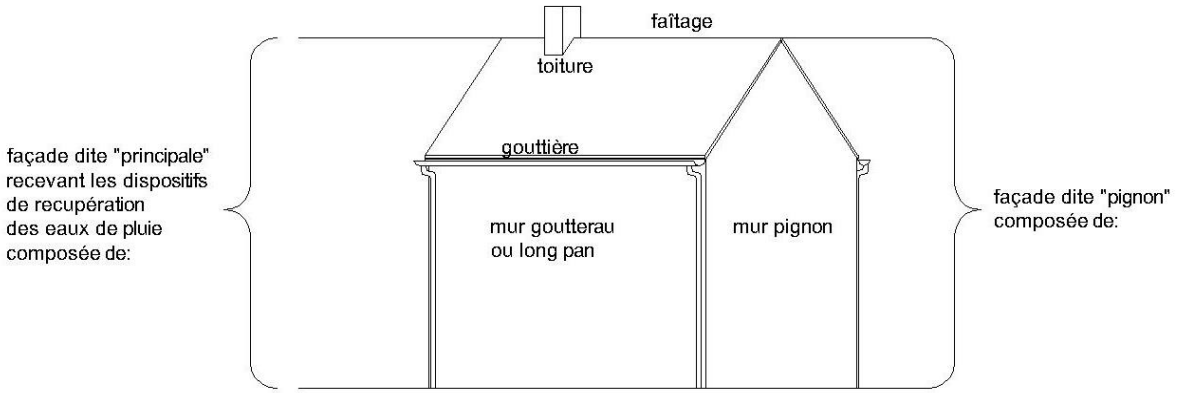
Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux 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

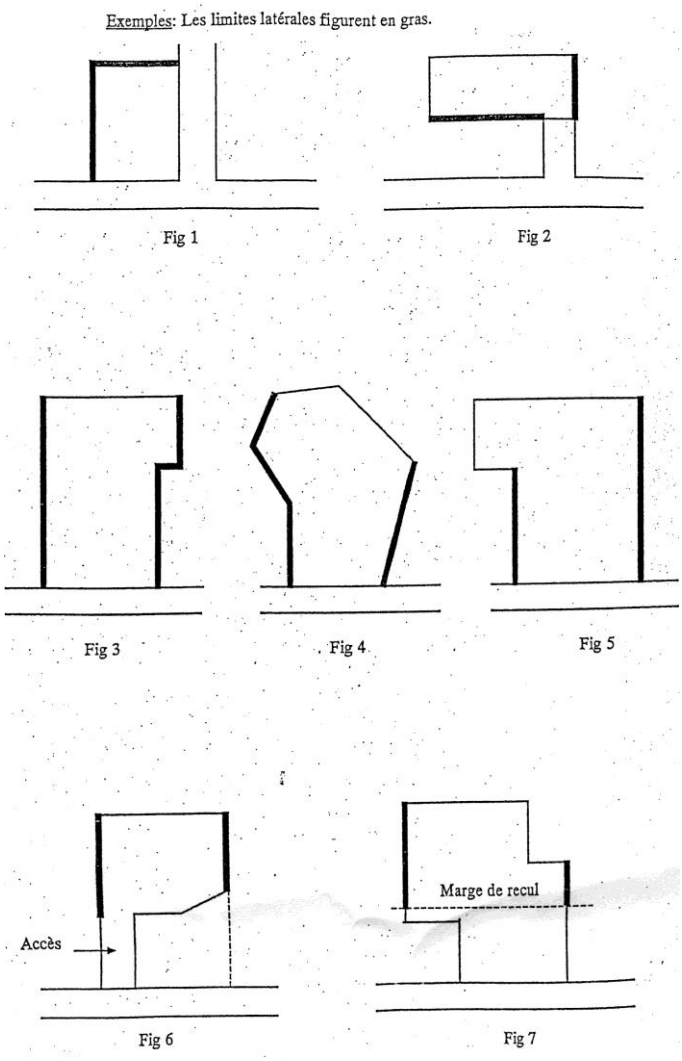
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



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.

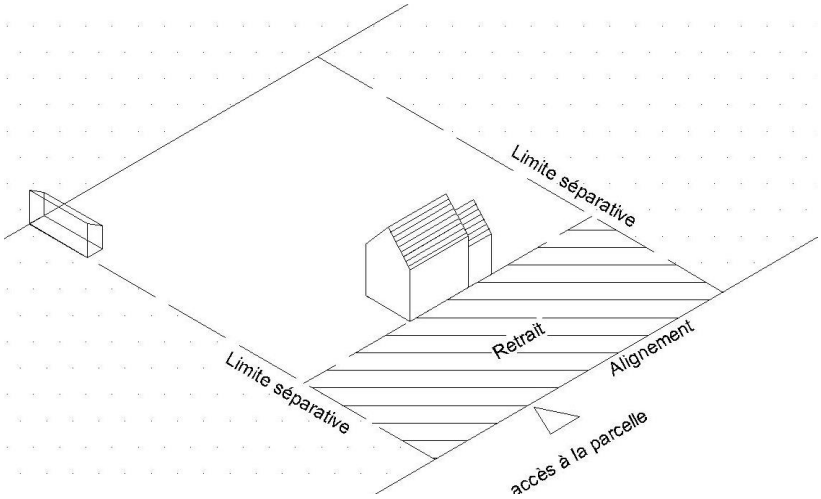
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant 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)



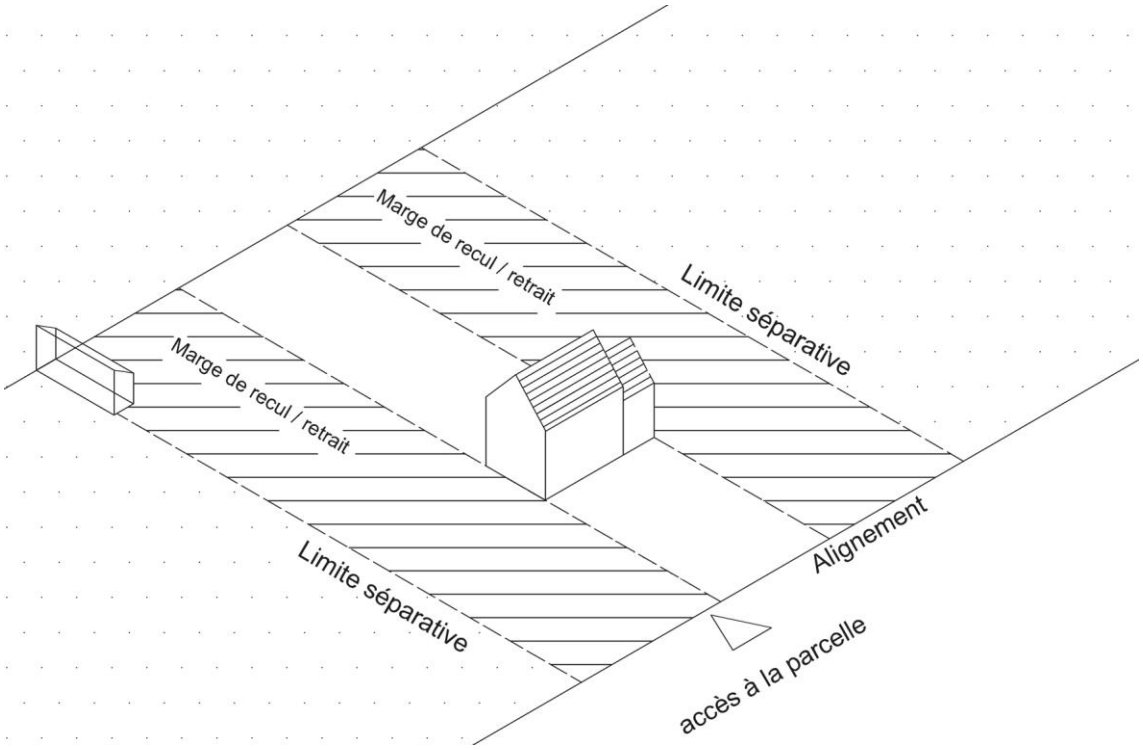
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

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.

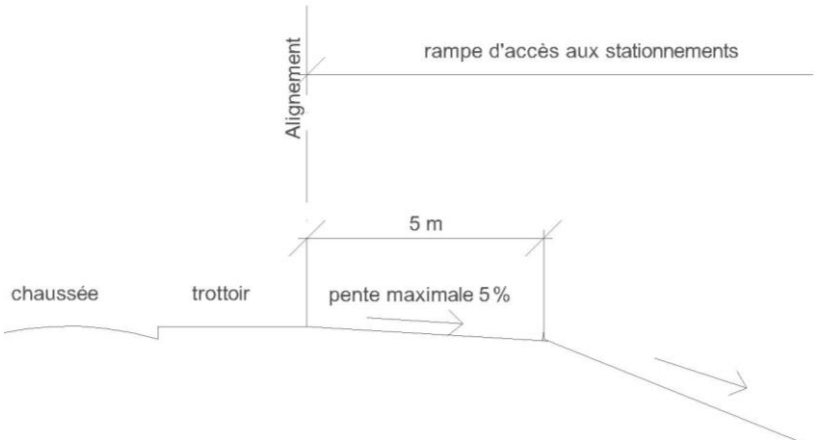
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

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 :

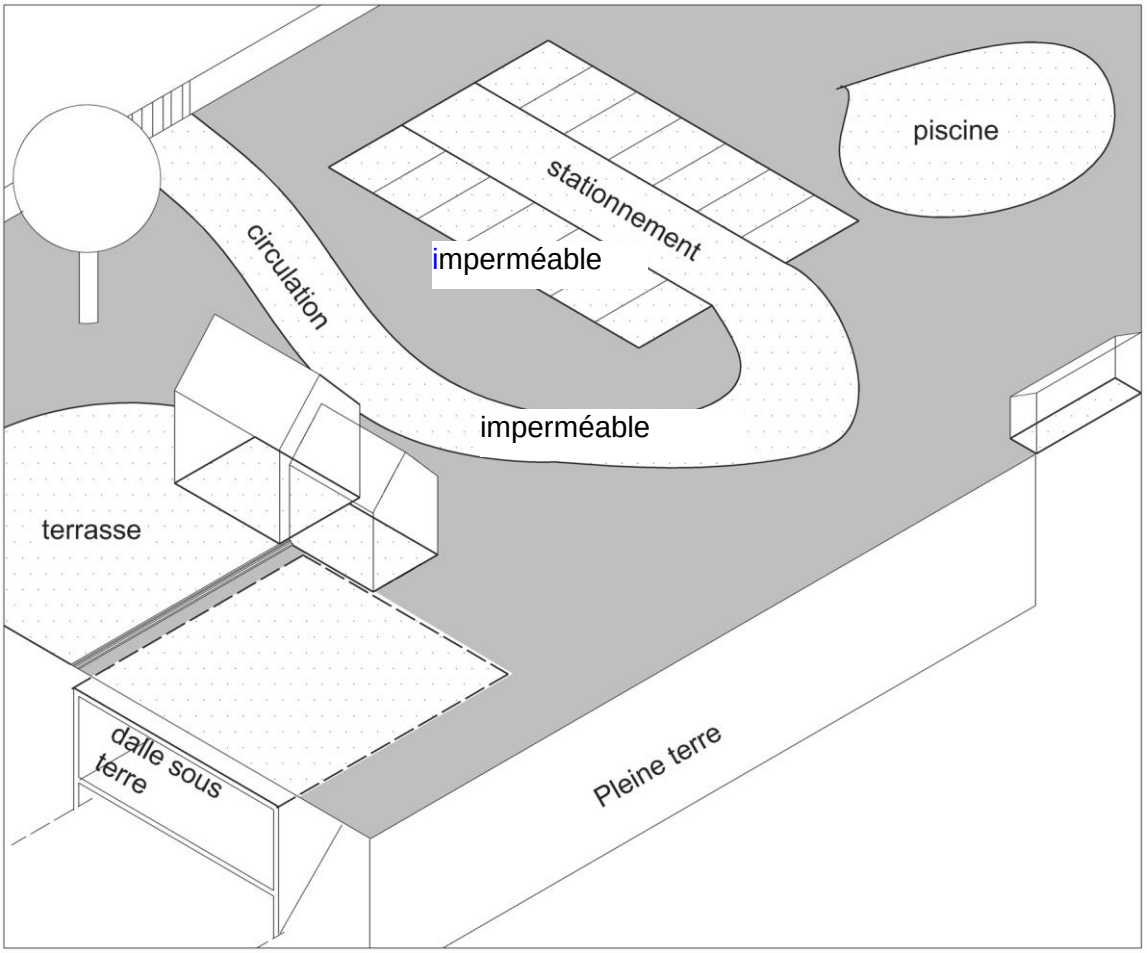
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

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	Les arbustes
- 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)	- 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

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleury et ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE

Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo

Repérage cadastral

fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

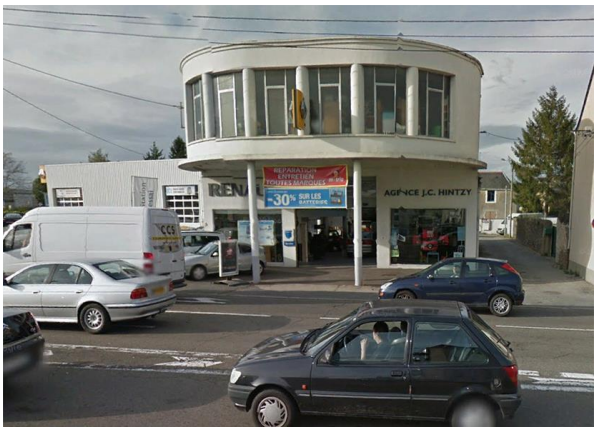
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

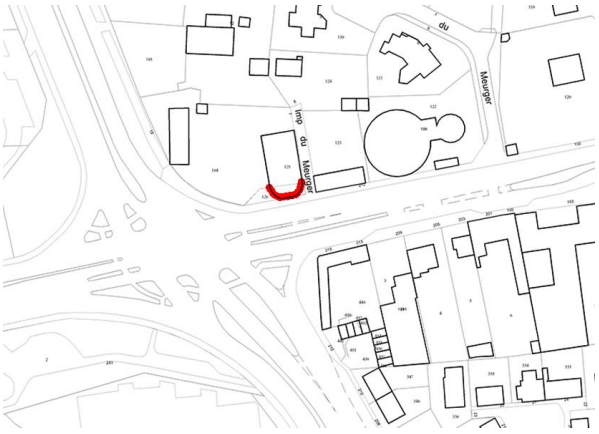
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

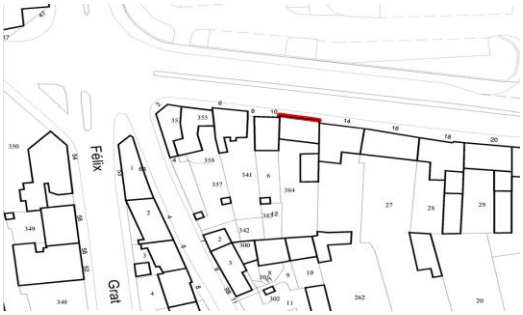
Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo

Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

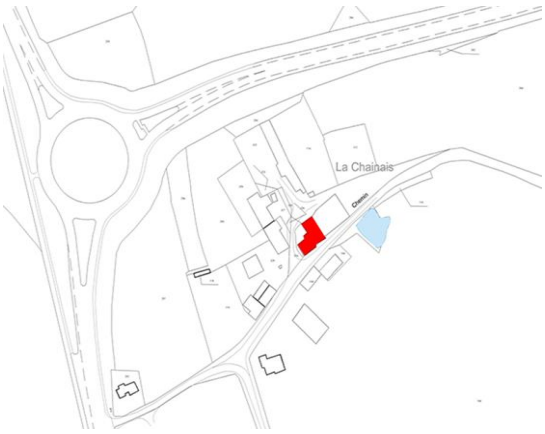
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo

Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XVème au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :

Photo 	 Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XVème au XVIème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

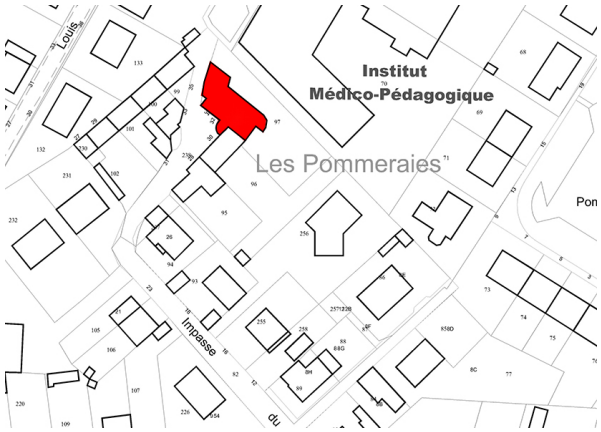
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XVème au XVIème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVIème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

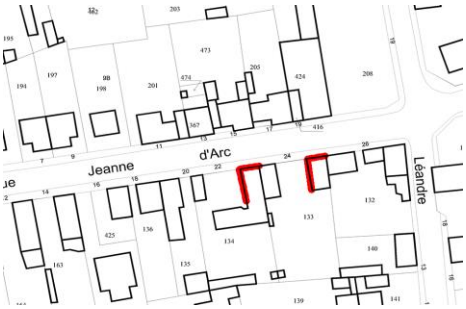
Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

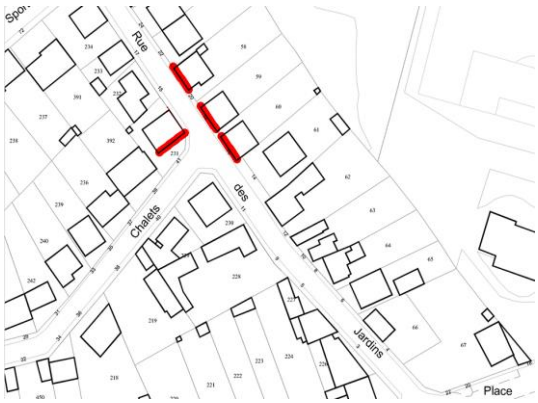
Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

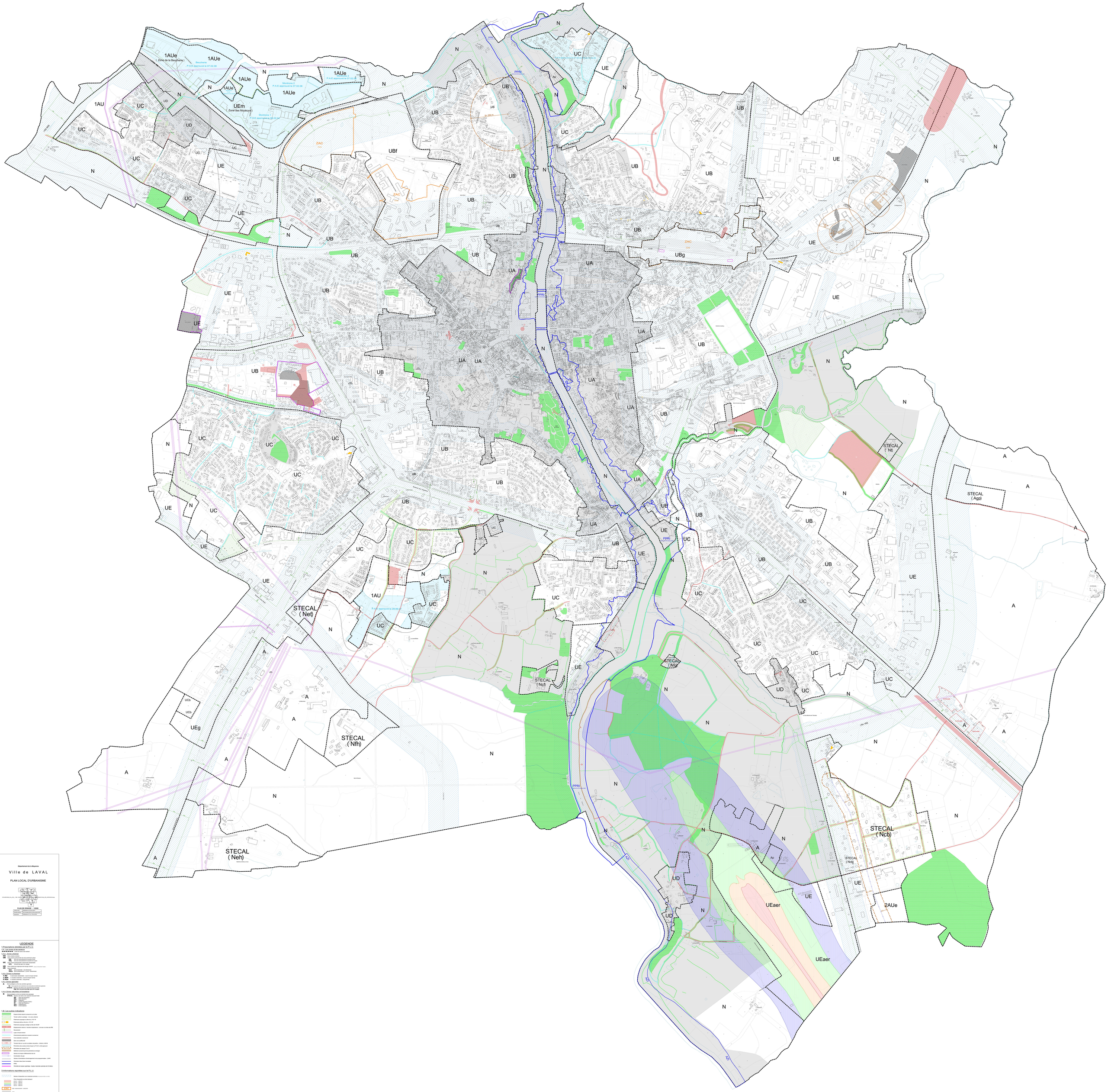
Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo

Repérage cadastral et périmètre protégé



3
REGLEMENT GRAPHIQUE



Département de la Mayenne

Ville de LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

LAVAL/REVISION_PLU_POS_LOCAL/2-PLU/2-2-REGLEMENT/2-2-1-PLAN DE ZONAGE/PLU_PLAN_DE_ZONAGE.dwg

PLAN DE ZONAGE - 1/2000

Mise à jour :	Modification simplifiée
Approbation :	Délibération du 28 mai 2018
Prescription :	Délibération du 16 mai 2011

LEGENDE

1.Prescriptions dictées par le P.L.U.

1.A. Les zones et les secteurs

1.a. Zones urbaines

UA Zone urbaine centrale

UB Zone urbaine à dominante de consommation urbain
- **UBf** Zone de renouvellement de quartier Hardy
- **UBg** Zone de renouvellement de quartier Pavé Neuf

UC Zone résidentielle à densité modérée

UD Zone à dominante pavillonnaire à densitée modérée
- **UDb** Secteur de densité modérée

UE Zone urbaine à vocation économique (Zone de Technopôle, Zones d'activités, Zones commerciales, Zones artisanales)

UEm Zone d'activités - Ville Montrons
- **UEaer** Zone aéroportuaire - Loiron - Ernée/Laval
- **UEg** Zone d'activités - Grenay-Nyrna

1.b. Zones à urbaniser

1 AUe 1 ouvertes à l'urbanisation - Local et mixte terrain
2 AUe 2 ouvertes à l'urbanisation - Local et mixte terrain
2 AUe 2 ouvertes à l'urbanisation - Grenay-Nyrna

1.c. Zones agricoles

A Zone protégée en fonction des activités agricoles
- **Ap** Zone agricole des vallées des activités agricoles
- **Ap** Zone agricole des secteurs de sensibilité des différentes espèces
- **STECAL** Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée
  - **Agp** (Aire de grand passage gens du voyage)

1.d. Zones naturelles et forestières

N Zone naturelle et forestière
- **STECAL** Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée
  - **N0** (Base de Pritzwalk)
  - **Nfg** (Gué Pelé)
  - **Nfh** (Hôtel)
  - **Net** (Centre Equestre Ruette)
  - **Neh** (Centre Hippique - Ernée)
  - **Nct** (Montjeanneau)
  - **Ncb** (Cora Laval)

1.B. Les autres indications

- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Tracés cadrés à protéger - Les zones urbaines
- Patrimoine paysager: loi Bos n°91-662
- Patrimoine bâti au titre du L 151-19
- Emplacement réservé voirie - Parcelles impactées - Les zones à la mise aux EPR
- Hydrographie
- Lignes à haute tension
- Cheminement piétonnier existant à conserver
- Voie cadastrale à préserver
- Zone non aedificandi
- Tracées liés en vue de la création de jardins - Linéaire L 442-B
- Périmètres des secteurs dont linéaire L.P.A.E. a fait approuvé
- Périmètre de PPRI - Ernée
- Ouvrages ecoulement eau pluviale
- Secteur de risque d'effaissement de sol
- Canalisation de gaz
- Rectifier d'installations d'enregistrement et de programmation - CSNPI
- Périmètre Aires Grand Voyageurs
- Voie ferrée
- Périmètre de hauteur spécifique - hauteur maximale autorisée de 30 mètres

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

- Risques d'inondation sur cadastrale actuelle (cadastre/PPRI 1/2 000)
- Zone inondable ou fort aléa
  - Aléa 1 : 1/2000 TR
  - Aléa 2 : 1/2000 TR
  - Aléa 3 : 1/2000 TR
  - Aléa 4 : 1/2000 TR
- Zone d'aléa inconnu - 1/2000 TR
- Zone d'aménagement - 1/2000TR

LAVAL/REVISION_PLU_POS_LOCAL/2-PLU/2-2-REGLEMENT/2-2-1-PLAN DE ZONAGE/PLU_PLAN_DE_ZONAGE.dwg

DATE/HEURE : 08 - 14h00

Département de la Mayenne

Ville de LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

S:\PLU\REVISION_PLU_2012_\1-MB-1000m\1-MB-1000m_SECTEUR_TOTAL_POR_CARTOJUNE.mxd

PLAN DE ZONAGE - 1/2000

Arrêt du P.L.U.	Délibération du 14 mars 2013
Enquête publique	Du 23 octobre 2015 au 26 novembre 2015
Approbation du P.L.U.	Délibération C.C. du 23 mai 2016
Modification n°1 : Approuvée le	

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 ancienne

UB Zone urbaine patrimoniale de renouvellement urbain
- **UBF** : Zone de renouvellement du quartier Fermé
- **UBg** : Zone de renouvellement du quartier de la gare

UC Zone urbaine périurbaine à dominante résidentielle
- **UCh** : Accueil des gens du voyage

UD Zone urbaine sur rlagnoyée des bourgs anciens (Sainte-Jul, Thorigné/Mal, Trivalle)

UE Zone d'activités
- **UEm** : Zone d'activités (les Montérnot)
- **UEsar** : 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
- **Ae** : 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
  - **Nfb** (Bois de Rhuaveaux)
  - **Nfg** (Aire de Laval-Nord)
  - **Ncf** (Pigeonnier)
  - **Nct** (Centre équestre Tarmo)
  - **Nch** (Bois de Thorigné)
  - **Nch** (Hippodrome)
  - **Nch** (Croix bataille)

1.B- Les autres indications

- Espace boisé classé à conserver 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 bâtis en vue de la création de jardins (Article L.442-B)
- Périmètres des secteurs dans lequel un P.A.E. a été approuvé
- Périmètres de danger Z no 3
- 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
- Périmètre de hauteur spécifique : hauteur maximale autorisée de 30 mètres

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

- Secteur d'exposition aux nuisances sonores (CARTE DES ZONES DE BRUIT DE LA CITE)
- Plan d'exposition au bruit aéroport:
  - Zone A : L.609-10
  - Zone B : L.609-10
  - Zone C : L.609-10
  - Zone D : L.609-10
- ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
- AVAP

LA COMMUNE EST CLASSÉE DANS SON INTÉGRALITÉ EN RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

SCHELLE DE 1/2000

4
ANNEXES N°9 ET 17

PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE LAVAL

ANNEXE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

n°09

approbation	

S 374 - CV - 3 -

EXTRAIT *de l'un des Registres des Délibérations*

du **Conseil Municipal** *de la Ville de LAVAL*

MAIRIE DE LAVAL
(Mayenne)

Séance du 14 NOVEMBRE 2003

A la date ci-dessus, le **Conseil Municipal** *de LAVAL convoqué conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de*

Monsieur François d'AUBERT, Maire

Objet :

Secteur Vaufleury/Aubépin - Urbanisation - Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) de Vaufleury - Approbation -

Etaient présents :

Tous les Membres du Conseil Municipal élus lors des élections municipales du 11 Mars 2001.

Etaient représentés :

- Roger GRANDIERE, Adjoint, par Pierre RENAUDIN, Adjoint
- Denis HERISSON, C.M., par Alain GUINOISEAU, C.M.
- Cécile HARDOUIN, C.M., par Philippe GANNEAU, C.M.
- Catherine GUEDON, C.M., par Françoise BRISARD, Adjoint
- Françoise MARCHAND, C.M., par Rémy SIMON, C.M.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 40
Date de la convocation : 7 Novembre 2003

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection de deux Secrétaires pris dans le sein du Conseil : Guillaume GAROT et Yan KIESSLING *ont été désignés pour ces fonctions qu'ils ont acceptées.*

Compte rendu analytique de séance
Affiché le 15 Novembre 2003

Récépissé Préfecture le 18 Novembre 2003

Exécutoire le 18 Novembre 2003

.../...

VILLE DE LAVAL

DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2003

N° S 374 - C V - 3 -

Objet : SECTEUR VAUFLEURY/AUBEPIN - URBANISATION - PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) DE VAUFLEURY - APPROBATION -

Rapporteur : Roland HOUDIARD

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LAVAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-9, L 332-10 et L 332-11,

VU le bilan de la concertation préalable à la modification du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en date du 12 Mai 2000,

VU le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 25 Mars 1994 et modifié les 24 Mars 1995, 27 Octobre 1995, 29 Mars 1996, 11 Avril 1997, 19 Décembre 1997, 6 Février 1998, 26 Juin 1998, 20 Novembre 1998, 15 Janvier 1999, 12 Février 1999, 29 Octobre 1999, 30 Juin 2000, 6 Octobre 2000, 4 Mai 2001, 22 Mars 2002 et 25 Septembre 2003,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Septembre 2003 instituant le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) de l'Aubépin et prévoyant la part du coût des équipements publics imputée à la zone de l'Aubépin et celle imputée à la zone de Vaufleury,

CONSIDERANT l'importance des équipements publics à réaliser pour satisfaire les besoins liés à l'urbanisation du secteur de Vaufleury,

QUE le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants peut être mis à la charge des constructeurs,

Sur proposition de la Commission Cadre de Vie,

DELIBERE

Article 1er : Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) sur la partie du territoire de la Commune délimitée sur le plan annexé à la présente délibération, appelée zone de Vaufleury où il est attendu 26 250 m2 de Surface Hors Œuvres Nette (S.H.O.N.) maximum autorisée.

Article 2 : Le programme des équipements publics, d'un coût estimé à 932.596 € H.T. nécessaire à la zone de l'Aubépin et à la zone de Vaufleury comprend :

- Le foncier	118.970 €
- La réalisation d'un giratoire rue de la Filature, d'une voie de desserte, d'espaces verts et des réseaux (Electricité, Éclairage ...)	369.135 €
- La réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement	103.448 €
- La réalisation de deux chemins piétonniers	259.197 €
- Les études, les honoraires et frais accessoires	45.908 €
- Les frais financiers	35.938 €

Article 3 : Sur le coût défini à l'article 2, la somme de 617.403 € est mise à la charge des futurs constructeurs (soit environ 66 %) puisque la Ville prend à sa charge 40 % du coût du giratoire et 80 % du coût des cheminements piétonniers (foncier compris), ce qui correspond à un montant de 315.193 €.

Article 4 : La valeur imputée au P.A.E. de Vaufleury est de 452.336 €.

Article 5 : Le montant des dépenses mis à la charge des constructeurs est exigible par l'application d'une participation fixée quelles que soient les catégories de construction, à 17,23 € /m2 de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) autorisée.

Pour tenir compte de l'évolution des prix, les participations seront révisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics "tous travaux" (TP 01) par l'application de la formule :

$$P = P0 \times \frac{TP\ 01}{TP0\ 01}$$

Dans laquelle :

- P : Montant de la participation.
- P0 : Montant de la participation à la date de création du P.A.E.
- TP 01 : Valeur de l'indice au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.
- TP0 01 : Valeur de l'indice au moment de la création du P.A.E.

Article 6 : Le programme des équipements publics sera réalisé avant le 31 Décembre 2007.

Article 7 : Les constructions édifiées dans le périmètre du P.A.E. sont exemptées de Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.).

Article 8 : La présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée d'au moins un mois et il en sera fait mention dans deux journaux locaux ou régionaux.

Article 9 : La présente délibération sera jointe à toute demande de certificat d'urbanisme délivrée dans le périmètre de P.A.E. de Vaufleury.

Article 10 : Le Maire est autorisé à signer toute pièce à cet effet.

Article 11 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation,
et par délégation,
L'Attachée,

MAIRIE de LAVAL 53013 (Mayenne)

Annie SUREAU

Le Maire,

Signé : François d'AUBERT

Article 13 : Le Maire est autorisé à signer toute pièce à cet effet.

Article 14 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Jean-Jacques DELORY

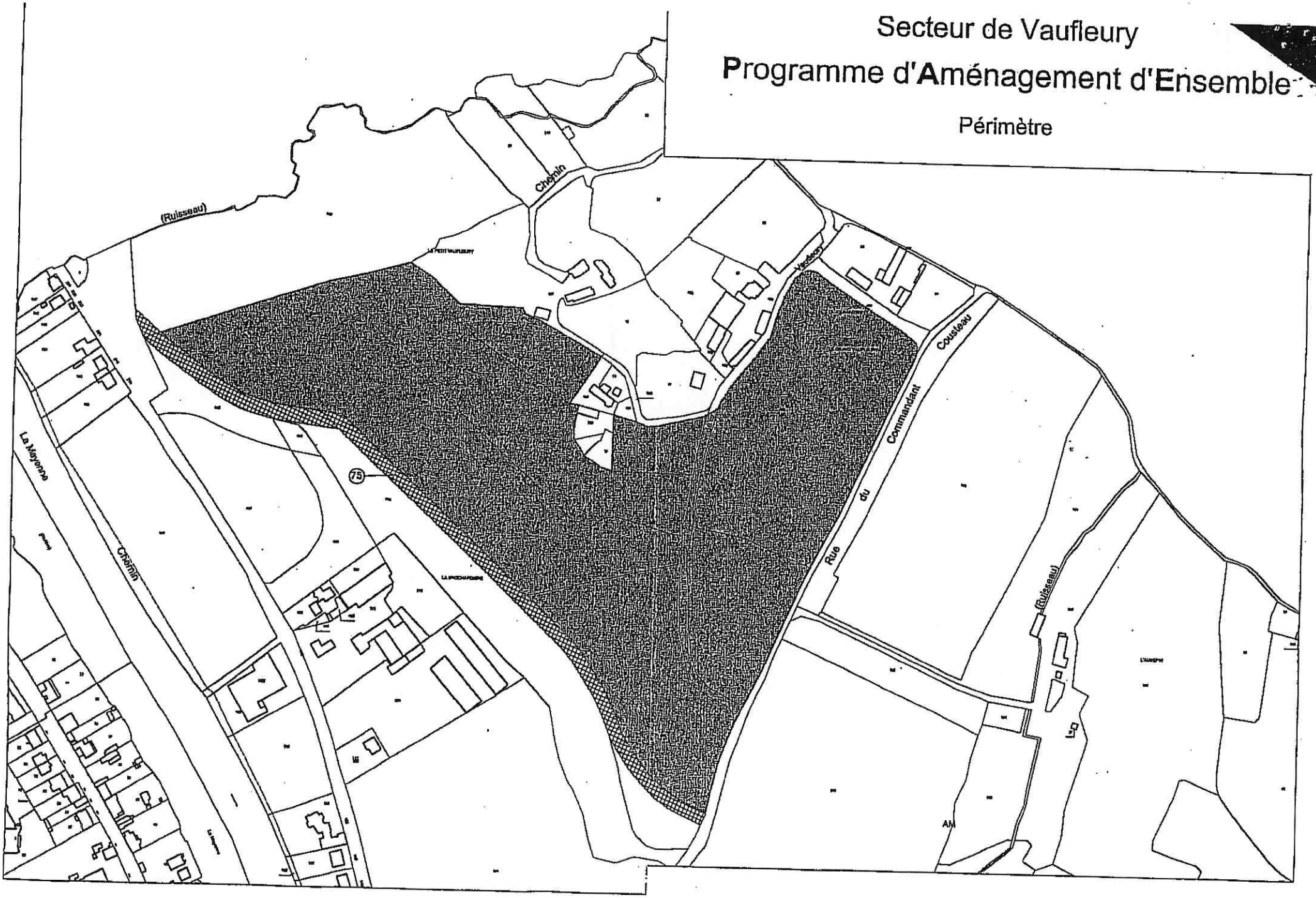
Le Maire,

Signé : Roland HOUDIARD

Secteur de Vaufleury

Programme d'Aménagement d'Ensemble

Périmètre



S 385 - CV - 6 -

EXTRAIT *de l'un des Registres des Délibérations*

du **Conseil Municipal** *de la Ville de LAVAL*

MAIRIE DE LAVAL
(Mayenne)

Séance du 1er AVRIL 2005

Objet :

Secteur Vaufleury - Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) - Modification - Approbation -

A la date ci-dessus, le **Conseil Municipal** *de LAVAL convoqué conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de*

Monsieur Roland HOUDIARD, Maire

Etaient présents :

Tous les Membres du Conseil Municipal élus lors des élections municipales du 11 Mars 2001.

Etaient représentés :

- Nicole GESLIN, Adjointe, par Alain GICQUEL, Adjoint
- Marie-Madeleine BODARD, Adjointe, par François d'AUBERT, Adjoint
- Thérèse LE GALL, C.M., par Françoise BRISARD, Adjointe
- Denis HERISSON, C.M., par Pierre RENAUDIN, Adjoint
- Patrick LAUNAY, C.M., par Jean-Paul GOUSSIN, C.M.
- Gisèle CHAUVEAU, C.M., par Philippe GANNEAU, C.M.
- Bruno BERTIER, C.M., par Jean HEAUME, C.M.
- Catherine GUEDON, C.M., par Roger GRANDIERE, Adjoint

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 37
Date de la convocation : 25 Mars 2005

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection de deux Secrétaires pris dans le sein du Conseil : Yan KIESSLING et Cécile HARDOUIN *ont été désignés pour ces fonctions qu'ils ont acceptées.*

Compte rendu analytique de séance
Affiché le 5 Avril 2005

Récépissé Préfecture le 5 Avril 2005

Exécutoire le 5 Avril 2005

.../...

VILLE DE LAVAL

DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 1er AVRIL 2005

N° S 385 - C V - 6 -

Objet : SECTEUR VAUFLEURY - PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) - MODIFICATION - APPROBATION -

Rapporteur : Françoise BRISARD

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LAVAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-9, L 332-10 et L 332-11,

VU le bilan de la concertation préalable à la modification du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en date du 12 Mai 2000,

VU le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 25 Mars 1994 et modifié les 24 Mars 1995, 27 Octobre 1995, 29 Mars 1996, 11 Avril 1997, 19 Décembre 1997, 6 Février 1998, 26 Juin 1998, 20 Novembre 1998, 15 Janvier 1999, 12 Février 1999, 29 Octobre 1999, 30 Juin 2000, 6 Octobre 2000, 4 Mai 2001, 22 Mars 2002, 25 Septembre 2003, 18 Décembre 2003 et 19 Novembre 2004,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Septembre 2003 instituant le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) de l'Aubépin et prévoyant la part du coût des équipements publics imputée à la zone de l'Aubépin et celle imputée à la zone de Vaufleury,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Novembre 2003 instituant le P.A.E. de Vaufleury et une participation de 17,23 € par m2 de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) autorisée,

CONSIDERANT l'importance des équipements publics supplémentaires à réaliser pour satisfaire les besoins liés à l'urbanisation du secteur de Vaufleury : le prolongement de la voie jusqu'à la rue du Commandant Cousteau, de l'assainissement notamment,

QUE le coût de ces équipements supplémentaires nécessaires aux besoins des futurs habitants peut être mis à la charge des constructeurs et que par conséquent le P.A.E. de Vaufleury doit être modifié pour adapter la participation en conséquence,

Sur proposition de la Commission Cadre de Vie,

DELIBERE

Article 1er : Le montant de la participation au Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) appelé zone de Vaufleury doit être modifié.

Article 2 : le montant de la participation aux équipements publics définis à l'article 2 de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Novembre 2003 doit être révisé pour correspondre au montant des travaux effectués.

Le montant des travaux effectués en première phase est réduit de 932.596 € initialement prévus à 725.155 €

Le montant de la participation des constructeurs est ramené de 452.336 € à 349.379 €.

Article 3 : Le programme des équipements nécessaires à la zone de Vaufleury doit être modifié conformément au plan d'aménagement annexé.

Le programme des équipements publics supplémentaires, d'un coût estimé à 540.364 € H.T. nécessaires à la zone de Vaufleury comprend :

- Le foncier	62.307 €
- La réalisation d'une voie de desserte, d'espaces verts et des réseaux (Electricité, Eclairage ...)	320.585 €
- La réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviale	98.244 €
- Les études, les honoraires et frais accessoires	35.171 €
- Les frais financiers	24.057 €

Article 4 : La part du coût défini à l'article 2 mise à la charge des futurs constructeurs est de 540.364 €.

Article 5 : La Ville prend à sa charge la réalisation de la rue du Commandant Cousteau, située hors P.A.E pour un montant de 120.753 € HT.

Article 6 : Le montant défini à l'article 3 est ajouté à la somme de 349.379 € qui correspond à la participation au coût des travaux réalisés sur l'Aubépin. La présente modification du P.A.E. conduit donc à un montant total de 889.743 € imputé aux futurs constructeurs.

Article 7 : Le montant des dépenses mis à la charge des constructeurs est exigible par l'application d'une participation fixée quelles que soient les catégories de constructions, à 33,90 €/m2 de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) autorisée.

Pour tenir compte de l'évolution des prix, les participations seront révisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics "tous travaux" (TP 01) par l'application de la formule :

$$P = P_0 \times \frac{TP\ 01}{TP_0\ 01}$$

Dans laquelle :

- P : Montant de la participation
- P_0 : Montant de la participation à la date de création du P.A.E.
- TP 01 : Valeur de l'indice au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir
- TP_0 01 : Valeur de l'indice au moment de la création du P.A.E.

Article 8 : Le programme des équipements publics supplémentaires sera réalisé avant le 31 Décembre 2008.

Article 9 : Les constructions édifiées dans le périmètre du P.A.E. sont exemptées de Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.).

Article 10 : Cette opération fait l'objet d'une autorisation de programmes d'un montant de 766.000 €. Les crédits de paiement afférents à l'exercice 2005 sont inscrits au Chapitre 21, Article 2111 et au Chapitre 23, Article 2315.

Article 11 : La présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée d'au moins un mois et il en sera fait mention dans deux journaux locaux ou régionaux.

Article 12 : La présente délibération sera jointe à toute demande de certificat d'urbanisme délivrée dans le périmètre de P.A.E. de Vaufleury.

Article 13 : Le Maire est autorisé à signer toute pièce à cet effet.

Article 14 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

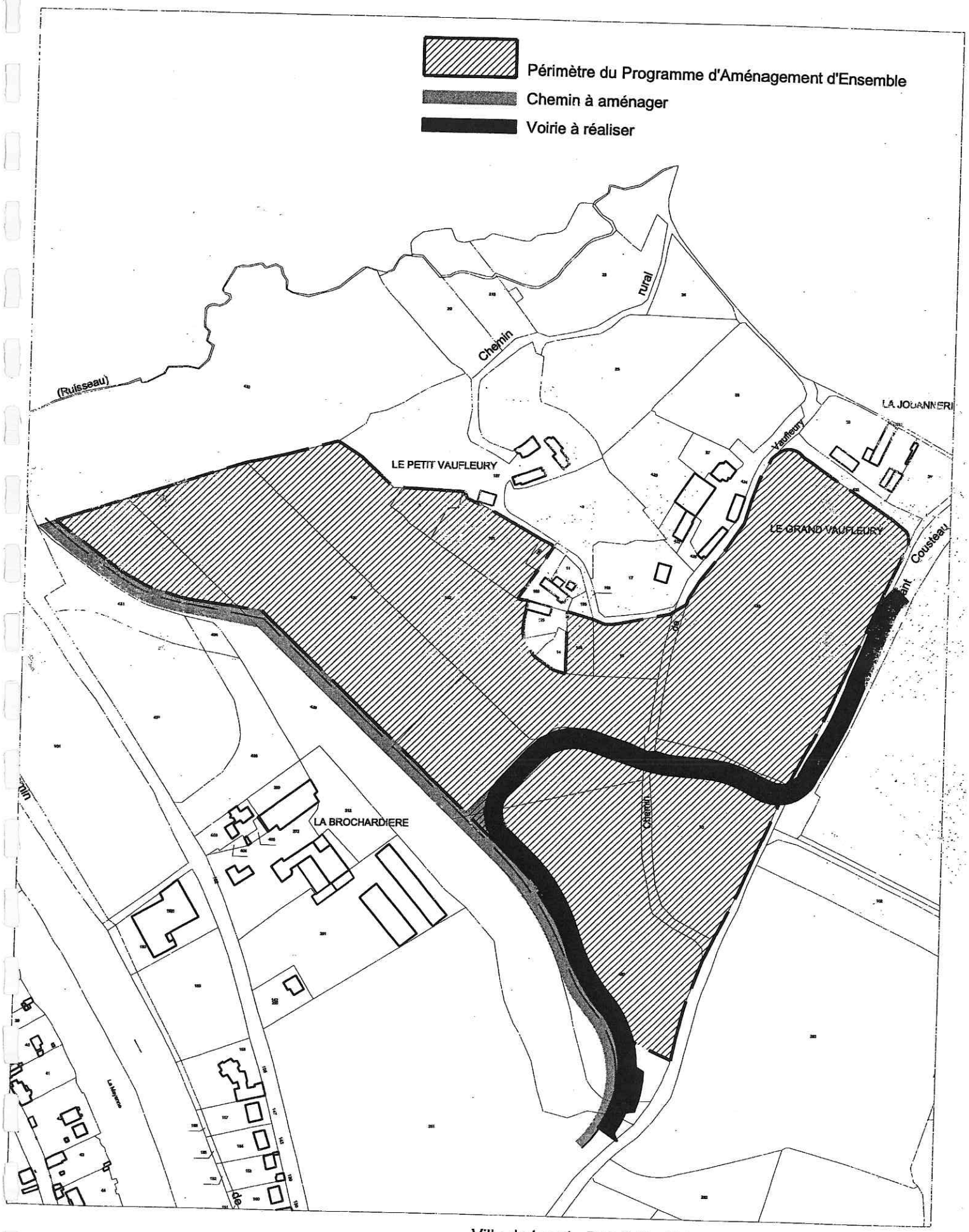
Jean-Jacques DELORY

Le Maire,

Signé : Roland HOUDIARD

Secteur de Vaufleury - P.A.E.

Programme d'Aménagement - Plan



Ville de Laval - D.G.S.T. - Urbanisme - Février 2005 - N° 1240

S 401 - CV - 3 -

EXTRAIT *de l'un des registres des délibérations*

du **Conseil Municipal** *de la ville de Laval*

MAIRIE DE LAVAL
(Mayenne)

Séance du 28 JUIN 2007

A la date ci-dessus, le Conseil Municipal *de Laval convoqué conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du code général des collectivités territoriales s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de*

Monsieur François d'AUBERT, Maire

Objet :

ZONE DU TERTRE III - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) -

Étaient présents :

Tous les membres du Conseil Municipal élus lors des élections municipales du 11 mars 2001.

Étaient représentés :

- Jean HEAUME, Conseiller Municipal, par François d'AUBERT, Maire
- Thérèse LE GALL, Conseillère Municipale, par Roland HOUDIARD, Adjoint
- Geneviève PAQUET, Conseillère Municipale, par Catherine FAYAL, Adjointe
- Pascal HUON, Conseiller Municipal, par Félix HOUDBINE, Adjoint

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 41
Date de la convocation : 21 juin 2007

Conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection de deux secrétaires pris dans le sein du Conseil Municipal : Adeline LECOMPTE et Catherine GUEDON ont été désignées pour ces fonctions qu'elles ont acceptées.

.../...

Compte rendu analytique de séance affiché le 29 juin 2007

Récépissé Préfecture le 29 juin 2007

Exécutoire le 29 juin 2007

VILLE DE LAVAL

DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 28 JUIN 2007

N° S 401 - C V - 3 - **Objet : ZONE DU TERTRE III - PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) -**

Rapporteur : Roland HOUDIARD

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LAVAL,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 332-9 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 8 février 2007 classant le périmètre en 1AU (zone d'urbanisation future),

CONSIDERANT l'importance des équipements publics à réaliser pour satisfaire les besoins liés à l'urbanisation du secteur du Tertre III,

QUE le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants peut être mis à la charge des constructeurs,

Sur proposition de la commission cadre de vie,

DELIBERE

Article 1er : Il est institué un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) sur la partie du territoire de la commune délimitée sur le plan annexé à la présente délibération, appelée zone du Tertre III où il est attendu 23 100 m2 de surface hors oeuvre nette (SHON) maximum autorisée. Il s'agit de lotissements destinés à des maisons d'habitation ou des petits collectifs.

Article 2 : Le programme des équipements publics, d'un coût estimé à 1 660 800 € HT comprend :

- le foncier (achat des terrains et frais d'acte)	120.000 €
- la réalisation de voies de desserte primaires (y compris tranchées EDF et GDF, éclairage public, téléphone et noue...)	455.300 €
- enfouissement des lignes EDF	119.800 €
- la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable	79.100 €
- la réalisation des réseaux d'eau pluviale	52.900 €
- la réalisation des réseaux d'eaux usées	84.500 €
- la création de pistes cyclables	27.000 €
- l'aménagement du vallon vert	58.500 €
- les études, contrôles et frais accessoires	15.000 €
- le coût de maîtrise d'œuvre et études internes	43.800 €
- les frais financiers (y compris frais financiers de la passerelle)	61.400 €
- la passerelle	543.500 €

Article 3 : La participation des constructeurs est fixée à 1.085.700 €, soit 65,37 % du total des travaux. Il en résulte une participation de la ville de Laval à hauteur de 575.100 €, soit 34,63 % du total des travaux.

Article 4 : Il en résulte une participation à la charge des constructeurs d'un montant de 47€ /m2 de surface hors oeuvre nette (SHON) autorisée, quelles que soient les catégories de construction.

Pour tenir compte de l'évolution des prix, les participations seront révisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics "tous travaux" (TP 01) par l'application de la formule :

$$P = P0 \times \frac{TP\ 01}{TP0\ 01}$$

Dans laquelle :

- P : montant de la participation
- P0 : montant de la participation à la date de création du PAE.
- TP 01 : valeur de l'indice au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir
- TP0 01 : valeur de l'indice au moment de la création du PAE.

Article 5 : Les dépenses seront prélevées sur les chapitres 20, 21 et 23 du budget de la ville de Laval.

Article 6 : Le programme des équipements publics sera réalisé avant le 31 décembre 2014.

Article 7 : Les constructions édifiées dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) sont exemptées de taxe locale d'équipement (TLE).

Article 8 : La présente délibération sera affichée en mairie pendant une durée d'au moins un mois et il en sera fait mention dans deux journaux locaux ou régionaux.

Article 9 : La présente délibération sera jointe à toute demande de certificat d'urbanisme délivrée dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) de la zone du Tertre III.

Article 10 : Le maire est autorisé à signer toute pièce à ces effets.

Article 11 : Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

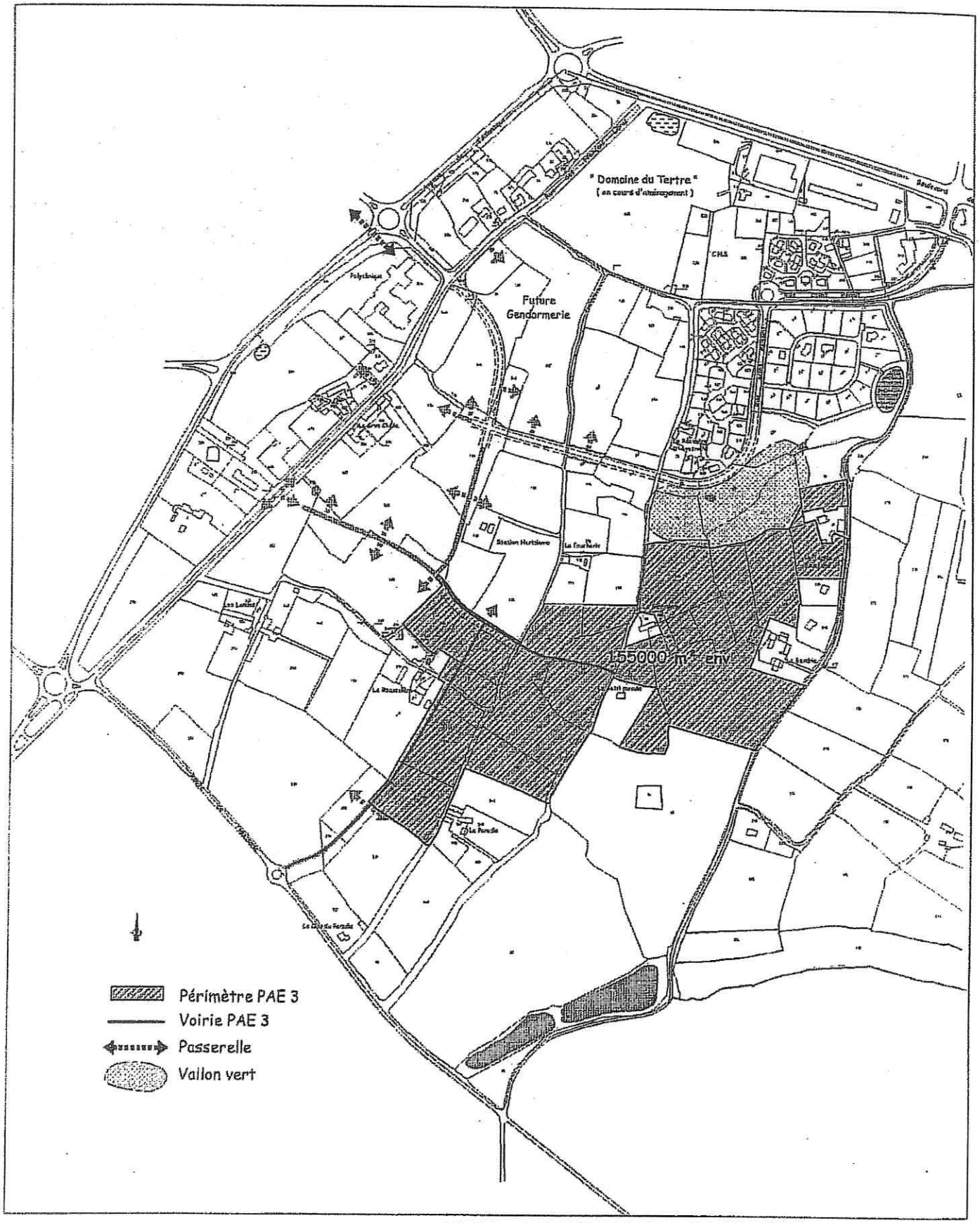
Pour ampliation,
et par délégation,
L'attachée,

Signé : Annie SUREAU

Le maire,

Signé : François d'AUBERT

Le Tertre - P.A.E. N°3



Ville de Laval - D.G.S.T. - Urbanisme - Juin 2007 - Echelle de 1/7500 - N° 1282-3

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

053-215301300-20141006-S457-UTEU-06-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/10/2014
Publication : 08/10/2014

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation

LAVAL

VILLE DE LAVAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS / conseil municipal du 6 octobre 2014

MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) 3 DU TERTRE

N° S 457 - UTEU - 6 -

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45
Date de la convocation : 29 septembre 2014
Nombre de présents : 39
Compte rendu analytique de séance affiché le : 8 octobre 2014

A la date ci-dessus, le conseil municipal de Laval convoqué conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du code général des collectivités territoriales s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de ville, dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur François Zocchetto, sénateur-maire.

Étaient présents :

Tous les membres du conseil municipal, sauf Jean-Christophe GRUAU, conseiller municipal, excusé.

Étaient représentés :

- Samia SOULTANI-VIGNERON, adjointe, par François ZOCCHETTO, sénateur-maire,
- Josiane DEROUET, conseillère municipale, par Alexandre LANOË, adjoint,
- Isabelle LEROUX, conseillère municipale, par Xavier DUBOURG, adjoint,
- Mickaël BUZARÉ, conseiller municipal, par Jacques PHÉLIPPOT, conseiller municipal,
- Jean-Christophe BOYER, conseiller municipal, par Guillaume GAROT, conseiller municipal.

Alain GUINOISEAU, conseiller municipal, entre en séance à 19 h 10.
Marielle ROLINAT, conseillère municipale, entre en séance à 19 h 20.

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection de deux secrétaires : Dorothée MARTIN et Yan KIESSLING.

VILLE DE LAVAL
DÉLIBÉRATION conseil municipal du 6 octobre 2014

MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) 3 DU TERTRE

N° S 457 - UTEU - 6
Rapporteur : Xavier Dubourg

Le conseil municipal de la Ville de Laval,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 28 juin 2007 créant le PAE 3 du Tertre et arrêtant un programme d'équipements publics à réaliser au plus tard le 31 décembre 2014,

Considérant qu'il convient de modifier le programme des équipements publics (retrait de la passerelle inscrite au programme avec en contrepartie, pour un même coût, la construction d'une salle de quartier, d'un city stade et d'une aire de jeux) et d'en prolonger le délai de réalisation,

Que le coût des travaux et le montant de la participation restent inchangés,

Sur proposition de la commission urbanisme - travaux - écologie urbaine,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le programme des équipements publics définis à l'article 2 de la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007 est modifié pour substituer la construction d'une salle de quartier, d'un city stade et d'une aire de jeux pour enfants en remplacement de la passerelle.

Article 2

Le coût du programme des équipements publics défini à l'article 2 est inchangé et le montant retenu pour la salle de quartier à usage principal de l'association du Tertre, le city stade et l'aire de jeux pour enfants est de 543 500 € HT. Il est précisé que ces équipements seront réalisés sur l'emplacement réservé au plan local d'urbanisme n°38, hors du périmètre du PAE3.

Article 3

La part du coût des équipements publics mise à la charge des constructeurs et définie à l'article 3 est inchangée. Elle est maintenue au montant de 47 €/m2 révisable chaque année selon le mode de calcul retenu par la délibération.

Article 4

Le délai défini à l'article 6 est repoussé au 31 décembre 2015.

Article 5

La présente délibération sera affichée en mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 6

La présente délibération sera mentionnée à toute demande de certificat d'urbanisme délivré dans le périmètre et un avenant aux conventions de participation des lotisseurs sera établi.

Article 7

Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 8

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation et par délégation,
La directrice générale adjointe
secrétariat général et prestations
administratives,

Signé : Aurélie Varrain

Le maire,

Signé : François Zocchetto

S2 - BC - 12/2004

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS

Communauté d'Agglomération de Laval

du BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 6 FÉVRIER 2004

Objet : LAVAL - ZONE DES MONTRONS - APPROBATION PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - MONTRON 1 -

A la date ci-dessus, le BUREAU COMMUNAUTAIRE convoqué conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en séance ordinaire à l'HOTEL de VILLE DE LAVAL, dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur François d'AUBERT.

ETAIENT PRÉSENTS :

Messieurs	d'AUBERT	Président
	ROUSSEAU	1er Vice-Président
	LEFORT	2ème Vice-Président
	HOUDOUIN	3ème Vice-Président
	HEUVELINE	4ème Vice-Président
	LARDEUX	6ème Vice-Président
	GICQUEL	9ème Vice-Président
Madame	PAQUET	11ème Vice-Présidente
Messieurs	BRIAND	13ème Vice-Président
	DELAUNAY	18ème Vice-Président
	GUERIN	19ème Vice-Président
	BLANCHET	20ème Vice-Président
	FAGUER	22ème Vice-Président
	LANDAIS R.	23ème Vice-Président
	BORDE	25ème Vice-Président
Monsieur	QUINTON	3ème Membre

ETAIENT ABSENTS OU EXCUSÉS : Monsieur RÉAUTEZ, Madame CHESNEL, Messieurs BERTIER, GUINOISEAU, RENAUDIN, LANDAIS V., LE GALLIOT, Madame RAGARU, Messieurs PEIGNER, DRAPPIER, HOUDIARD, Madame FAYAL, Monsieur LÉPINE.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 6 FÉVRIER 2004

Objet : *LAVAL - ZONE DES MONTRONS - APPROBATION PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - MONTRON 1 -*

Rapporteur : Georges HEUVELINE, Vice-Président

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 332-9, L 332-10, L 332-11, L 332-13,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 20 Avril 2001 portant délégation d'attributions au Bureau Communautaire,

VU la délibération du Conseil Communautaire n° S 1 CC 10 du 7 février 2003 définissant d'intérêt communautaire la Zone des Montrons,

VU la délibération du Conseil Municipal de Laval donnant délégation à Laval Agglomération pour instituer un Plan d'Aménagement d'Ensemble sur le secteur des Montrons,

CONSIDERANT l'importance des équipements publics à réaliser pour satisfaire les besoins liés à l'aménagement de la Zone des Montrons,

QUE le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs propriétaires ou locataires peut être mis à la charge des constructeurs,

DÉLIBERE

Article 1er : Il est institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) sur la partie du territoire de la commune de Laval, délimité sur le plan annexé à la présente délibération, appelé "Zone des Montrons 1" où il est attendu 35 120 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON). Il s'agit d'une zone destinée à des activités économiques.

Article 2 : Le programme des équipements communs publics, d'un coût estimé à 2 110 442,00 €, nécessaire à la zone des Montrons 1 et à la zone des Montrons 2 comprend :

- La réalisation d'une voirie, d'un cheminement piéton et cycliste	531 263,00 €
- La réalisation des travaux d'aduction d'eau potable	245 180,00 €
- La réalisation des travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales	406 640,00 €
- L'enfouissement des réseaux aériens	119 600,00 €
- La réalisation d'un réseau de distribution électrique	149 500,00 €
- La réalisation d'un réseau de télécommunication (génie-civil)	95 680,00 €
- La réalisation de l'éclairage public des voiries communes	77 740,00 €
- L'aménagement d'espaces verts	217 220,00 €
- Les études, honoraires et frais accessoires	123 027,00 €
- La redevance archéologique	51 590,00 €
- Le levé topographique	10 774,00 €
- Le foncier	88 228,00 €

Article 3 : 91 % du coût défini à l'article 2 soit 1 918 177 € est mis à la charge des futurs constructeurs puisque la collectivité prend à sa charge 13 % de la voirie et du foncier, 12 % de l'eau potable, 9 % de l'assainissement, 7 % des études, honoraires et frais accessoires et 74 % de la redevance archéologique soit 192 274 €.

Article 4 : La valeur imputée au Programme d'Aménagement d'Ensemble Montron 1 cité à l'article 1er correspond à 70 % du coût défini à l'article 3 soit 1 336 764,00 €.

Article 5 : 30 % du coût défini à l'article 3, soit 581 406,00 € sera reporté sur le futur Programme d'Aménagement d'Ensemble Montron 2 dont les modalités d'applications seront précisées lors d'une délibération ultérieure pour son approbation.

Article 6 : Pour la zone des Montrons 1, le montant des dépenses mis à la charge des constructeurs est exigible par application d'une participation fixée quelle que soient les catégories de constructions à 38,06 € / m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée.

Pour tenir compte de l'évolution des prix, les participations seront révisées chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics "tous travaux" (TP 01) par application de la formule :

$$P = P_0 \times \frac{TP\ 01}{TP_0\ 01}$$

Dans laquelle :

P : Montant de la participation
Po : Montant de la participation à la date de création du P.A.E
TP 01 : Valeur de l'indice au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir
TPo 01 : Valeur de l'indice au moment de la création du P.A.E.

Article 7 : Le programme des équipements publics sera réalisé avant le 31 décembre 2007

Article 8 : Les constructions édifiées dans le périmètre du P.A.E sont exemptées de Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.).

Article 9 : La présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée d'au moins un mois et il en sera fait mention dans deux journaux locaux ou régionaux.

Article 10 : La présente délibération sera jointe à toute demande de certificat d'urbanisme délivrée dans le périmètre du P.A.E. des Montrons 1

Article 11 : Le Président est autorisé à signer toute pièce à ces effets.

Article 12 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

LA DÉLIBÉRATION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Pour expédition conforme,
Par délégation du Président,
Le Vice-Président,

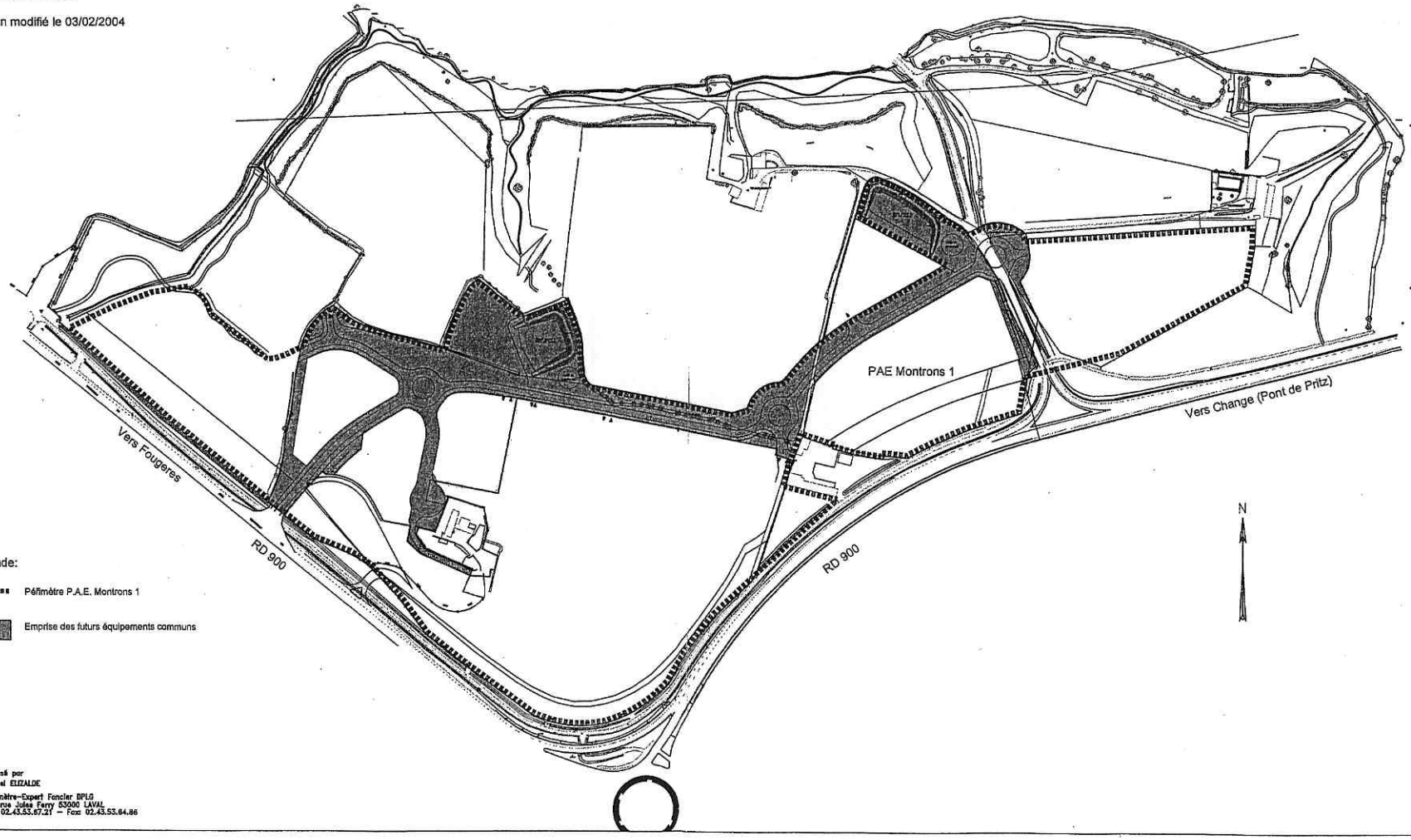
M. HEUVELINE

PRÉFECTURE
11 FEV. 2004
de la MAYENNE

Perimetre du PAE Montrons 1

ECHELLE 1:4000

Plan modifié le 03/02/2004



Légende:

Périmètre P.A.E. Montrons 1

Emprise des futurs équipements communs

Dressé par
Michel ELIZALDE
Géomètre-Expert Foncier DPLG
49, rue Jules Ferry 53000 LAVAL
Tél: 02.43.53.67.21 — Fax: 02.43.53.64.86

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE PERIMETRE DES ZONES DELIMITEES A L'INTERIEUR DESQUELLES CERTAINES DIVISIONS FONCIERES SONT SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

annexe 17

approbation	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301300-20160627-S470-UTUE-8-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2016
Publication : 01/07/2016

LAVAL

VILLE DE LAVAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS / conseil municipal du 27 juin 2016

AUTORISATION PRÉALABLE POUR LA DIVISION DE TERRAINS EN ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

N° S 470 - UTEU - 8 -

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45
Date de la convocation : 20 juin 2016
Nombre de présents : 39

Compte rendu analytique de séance affiché le : 29 juin 2016

À la date ci-dessus, le conseil municipal de Laval convoqué conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de ville, dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur François Zocchetto, sénateur-maire.

Étaient présents :

François ZOCCHETTO, sénateur-maire, Samia SOULTANI-VIGNERON, Xavier DUBOURG, Marie-Cécile CLAVREUL, Alexandre LANOË, Chantal GRANDIÈRE, Danielle JACOVIAC, Didier PILLON, Béatrice MOTTIER, Philippe HABAULT, Gwendoline GALOU Jean-Paul GOUSSIN, Sophie LEFORT, adjoints, Jean-Pierre FOUQUET, Bruno de LAVENÈRE-LUSSAN, Anita ROBINEAU, Stéphanie HIBON-ARTHUIS, Bruno MAURIN, Marie-Hélène PATY, Alain GUINOISEAU, Josiane DEROUET, Jacques PHELIPPOT, Pascal HUON, Martine CHALOT, Florence QUENTIN, Patrice AUBRY, Philippe VALLIN, Dorothée MARTIN, Sophie DIRSON, Claude GOURVIL, Jean-Christophe BOYER, Isabelle BEAUDOUIN, Véronique BAUDRY, Aurélien GUILLOT, Jean-Christophe GRUAU, Sid-Ali HAMADAÏNE, Catherine ROMAGNÉ, Georges POIRIER, Nadia CAUMONT et Pascale CUPIF, conseillers municipaux.

Étaient représentés :

- Jean-Jacques PERRIN, adjoint, par Patrice AUBRY, conseiller municipal,
- Damiano MACALUSO, conseiller municipal, par Xavier DUBOURG, adjoint,
- Jamal HASNAOUI, conseiller municipal, par Gwendoline GALOU, adjointe,
- Mickaël BUZARÉ, conseiller municipal, par Marie-Cécile CLAVREUL, adjointe,
- Anane BOUBERKA, conseillère municipale, par Dorothée MARTIN, conseillère municipale.

- Sid-Ali HAMADAÏNE, conseiller municipal, quitte la séance à 21 h 40 et est ensuite représenté par Isabelle BEAUDOUIN, conseillère municipale.

Conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection de deux secrétaires : Pascale CUPIF et Patrice AUBRY sont élus secrétaires.

VILLE DE LAVAL
DÉLIBÉRATION conseil municipal du 27 juin 2016

AUTORISATION PRÉALABLE POUR LA DIVISION DE TERRAINS EN ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

N° S 470 - UTEU - 8
Rapporteur : Xavier Dubourg

Le conseil municipal de la Ville de Laval,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1, L. 5211-2, L. 5211-10 et L. 2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 115-5-2 et L. 115-3,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 23 mai 2016 par le conseil communautaire de Laval Agglomération,

Considérant que le plan local d'urbanisme a classé divers terrains en zones naturelles et agricoles,

Que par ce classement, la ville de Laval entend que soient respectées la qualité des lieux et leur affectation,

Que ceci nécessite de contrôler les changements d'affectation, notamment ceux qui se font lors des divisions pour des usages de loisirs,

Sur proposition de la commission urbanisme - travaux - écologie urbaine,

DÉLIBÈRE

Article 1er
Le conseil municipal décide de soumettre, selon les dispositions de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, à une autorisation préalable les divisions de terrains situés en zone A et N du plan local d'urbanisme de la commune de Laval.

Article 2
La délibération du conseil municipal de Laval en date du 27 juin 2011 soumettant à autorisation préalable des divisions de terrains est abrogée.

Article 3
Le maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 4
La délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et sera affichée en mairie pendant un mois.

Article 5
Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation et par délégation,
La directrice générale adjointe sécurité
et prestations administratives

Signé : Aurélie Varrain

Le maire,

Signé : François Zocchetto