

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

*PLAN
LOCAL
D'URBANISME*

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU



Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation

2. Pièces modifiées

3. Autres pièces

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

*Modification
simplifiée n°3*

**1 – NOTICE DE
PRESENTATION**



Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

1.	Introduction.....	3
2.	Objet de la procédure de modification simplifiée.....	5
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	7
4.	Modifier la règle de retrait par rapport au domaine public en zone UB (article 6 et 7).....	8
5.	Supprimer l’emplacement réservé N°3.1 (emprise RFF).....	12
6.	Supprimer les emplacements réservés N°1.2	15
7.	Supprimer les emplacements réservés N°1.6	18
8.	Modifier les itinéraires de randonnées	21
9.	Rectifier une erreur matérielle en secteur Nmb au lieu-dit La Châtaigneraie	28

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bonchamp-Lès-Laval a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2005.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009,
- Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvée le 29 Octobre 2009,
- Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010,
- Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

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

- Démographie / Habitat
 - Accueillir une population nouvelle et jeune en offrant davantage de terrains constructibles.
 - Définir des sites d'urbanisation future à vocation d'habitat dans la continuité de l'existant et intégrer ces nouveaux quartiers dans une logique globale d'aménagement.
 - Préserver le caractère résidentiel du bourg.
- Dynamisme économique
 - Définir des sites d'urbanisation future pour les activités, dans la continuité des activités existantes et bien desservis par les infrastructures, tout en s'attachant à ne pas engendrer de nuisances importantes pour les quartiers d'habitation.
 - Renforcer le commerce de proximité dans le centre ancien.
 - Préserver les terres et les exploitations agricoles pérennes ainsi que les activités hippiques de la commune tout en permettant au bâti non agricole d'évoluer vers de l'habitation ou des activités.
- Forme urbaine / Equipements
 - Développer certains équipements ou en créer de nouveaux et adapter ceux-ci à la population actuelle et future.
 - Créer de nouveaux quartiers en continuité de l'existant et bien reliés au centre-ville et aux équipements publics.
 - Procéder à la restructuration et à l'aménagement du centre-bourg de Bonchamp et traiter les principales entrées de ville.
- Déplacements / Infrastructures routières

- Traiter la R.N.157 dans sa traversée du bourg sur les aspects sécuritaires et paysagers ainsi que le carrefour avec la rue du Maine.
 - Renforcer les liaisons inter-quartiers ainsi que celles vers le centre et les principaux équipements.
 - Poursuivre le parcours de liaisons douces entre les différents quartiers, d'une part, et le centre et ses équipements publics, d'autre part et traiter les principales traversées piétonnières sur l'aspect sécuritaire.
 - Requalifier les principales entrées de ville.
- Environnement et Paysages
 - Traiter les entrées de ville et la ceinture verte comme éléments de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.
 - Préserver les principales vallées, sites de qualité de la commune.
 - Révéler et valoriser les éléments ponctuels remarquables du paysage naturel et bâti dans le bourg et la campagne en en développant les modes de découverte (parcours de liaisons douces)
 - Gérer les risques et créer des zones tampons entre les secteurs d'habitation et les grands axes routiers ou les secteurs à vocation économique.

1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du PLU vise :

- Supprimer l'emplacement réservé N°3.1 (emprise RFF)
- Supprimer les emplacements réservés N°1.2 et N°1.6.
- Modifier la règle de retrait par rapport au domaine public en zone UB.
- Modifier les itinéraires de randonnées,
- Rectifier une erreur matérielle en secteur Nmb au lieu-dit La Châtaigneraie.

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 constructions 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 durable,
- 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.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°3	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Modifier la règle de retrait par rapport au domaine public en zone UB.	Règlement
Supprimer l'emplacement réservé N°3.1 (emprise RFF), Supprimer les emplacements réservés N°1.2, Supprimer les emplacements réservés N° 1.6, Modifier les itinéraires de randonnées, Rectifier une erreur matérielle en secteur Nmb au lieu-dit La Châtaigneraie.	Zonage

4. Modifier la règle de retrait par rapport au domaine public en zone UB (article 6 et 7).

4.1. Objectif

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU porte sur la modification de la règle de retrait par rapport au domaine public en zone UB.

4.2. Justification

La rédaction actuelle de l'article 6 et de l'article 7 de la zone UB sont source d'ambiguïtés et de différences d'interprétation.

Afin de clarifier la compréhension de la règle, il est choisi de compléter la rédaction du règlement de la zone UB, notamment concernant les distances de retrait par rapport aux chemins piétons et au domaine public.

Ainsi, l'article UB6 est complété.

L'article UB7 est quant à lui corrigé du fait de la présence de mentions aux voies et domaines publics dans sa rédaction, alors que ce type même de sujet doit exclusivement être mentionné dans l'article 6.

4.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

4.3.1. La modification du règlement ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Dans la mesure où elle permet une meilleure compréhension de la règle édictée, la modification de l'article UB.6 et UB.7 ne va pas à l'encontre de l'orientation suivante du PADD.

4.3.2. La modification du règlement ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article UB.6 et UB.7 n'a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

4.3.3. La modification du règlement ne réduit pas 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.

La modification de l'article UB.6 et UB.7 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du secteur UB

4.4. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- Modification des dispositions de l'article 6 du règlement de la zone UB, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Suppression d'éléments inscrits à l'article 7 du règlement de la zone UB, ces derniers devant être inscrits à l'article 6.

Les articles 6 et 7 de la zone UB au PLU avant la modification simplifiée N°3	Les articles 6 et 7 de la zone UB au PLU après la modification simplifiée N°3
<p>Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), l'implantation des constructions est fixée comme suit :</p> <p>1 - Par rapport à la RN 157 et la RN 162</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - Les constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions, existantes à la date d'opposabilité du présent document, n'entraînant pas de diminution du recul préexistant. <p>2 - En bordure des autres voies</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UB et le secteur UBa, le retrait minimal des constructions est fixé à 3 m par rapport à l'alignement. - Dans le secteur UBL, le retrait minimal des constructions est fixé à 5m par rapport à l'alignement. <p>Il n'est pas fait application de cette règle :</p>	<p>Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), l'implantation des constructions est fixée comme suit :</p> <p>1 - Par rapport à la RN 157 et la RN 162</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - Les constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions, existantes à la date d'opposabilité du présent document, n'entraînant pas de diminution du recul préexistant. <p>2 - En bordure des autres voies</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UB et le secteur UBa, le retrait minimal des constructions est fixé à 3 m par rapport à l'alignement. - Dans le secteur UBL, le retrait minimal des constructions est fixé à 5m par rapport à l'alignement. <p>Il n'est pas fait application de cette règle :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - En cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ; - Pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 – Dans le secteur UBa et le reste de la zone UB, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 3m.</p> <p>Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.</p> <p>2 – Les constructions à usage d'annexe, d'abri de jardin ou de véranda, peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1m par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux limites séparatives si ces limites sont constituées par une haie végétale existante ou à créer ; - aux cheminements piétons ; - aux espaces publics. <p>3 – En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ; - Pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>3 - En bordure de cheminements piétonniers et emprises publiques</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sauf pour les constructions à usage d'annexe, abri de jardin ou de véranda, qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1 m de l'alignement.</p> <p>Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 – Dans le secteur UBa et le reste de la zone UB, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 3m.</p> <p>Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.</p> <p>2 – Les constructions à usage d'annexe, d'abri de jardin ou de véranda, peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1m par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux limites séparatives si ces limites sont constituées par une haie végétale existante ou à créer ; <p>3 – En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.</p>
---	--

5. Supprimer l'emplacement réservé N°3.1 (emprise RFF)

5.2. Objectif

L'objectif de la présente modification simplifiée est de supprimer l'emplacement réservé N°3.1

5.3. Justification

L'emplacement réservé N°3.1 correspond aux secteurs d'emprise RFF prévus pour la réalisation de la LGV.

Aujourd'hui, les travaux pour la construction de cette ligne sont terminés. Les espaces résiduels non consommés par le projet de la LGV peuvent donc être retirés de l'emplacement réservé pour ce projet, permettant ainsi, dans la mesure du respect des règles du PLU, la réalisation de différents autres projets personnels ou publics.

Le dossier de la présente modification simplifiée du PLU comporte, en annexe, le courrier du 10 juin 2016 de ERE validant la suppression de ces emplacements réservés.

5.4. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

5.4.1. La suppression de l'emplacement réservé N°3.1 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La suppression de l'emplacement réservé N°3.1 ne va pas à l'encontre des orientations du PADD.

5.4.2. La suppression de l’emplacement réservé N°3.1 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

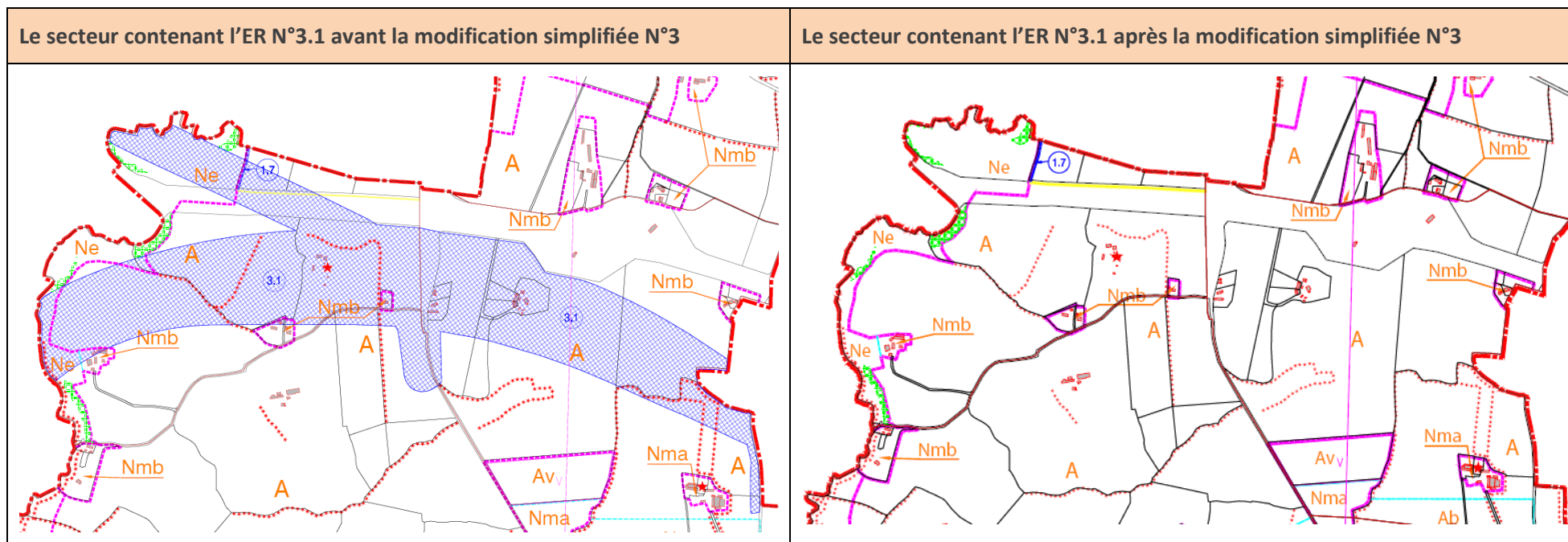
La suppression de l’emplacement réservé N°3.1 n’a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

5.4.3. La suppression de l’emplacement réservé N°3.1 ne réduit pas 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.

La suppression de l’emplacement réservé N°3.1 n’est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du PLU.

5.5. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :



→ L'emplacement réservé N°3.1 est supprimé.

6. Supprimer les emplacements réservés N° 1.2

6.2. Objectif

L'objectif de la présente modification simplifiée est de supprimer l'emplacement réservé N°1.2.

6.3. Justification

L'emplacement réservé N°1.2 était prévu au PLU approuvé pour la réalisation d'un carrefour giratoire.

Ce projet est réalisé depuis plusieurs années. L'emplacement réservé n'a donc pas vocation à être maintenu.

6.4. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

6.4.1. La suppression de l'emplacement réservé N°1.2 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La suppression de l'emplacement réservé N°1.2 ne va pas à l'encontre des orientations du PADD.

6.4.2. La suppression de l'emplacement réservé N°1.2 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

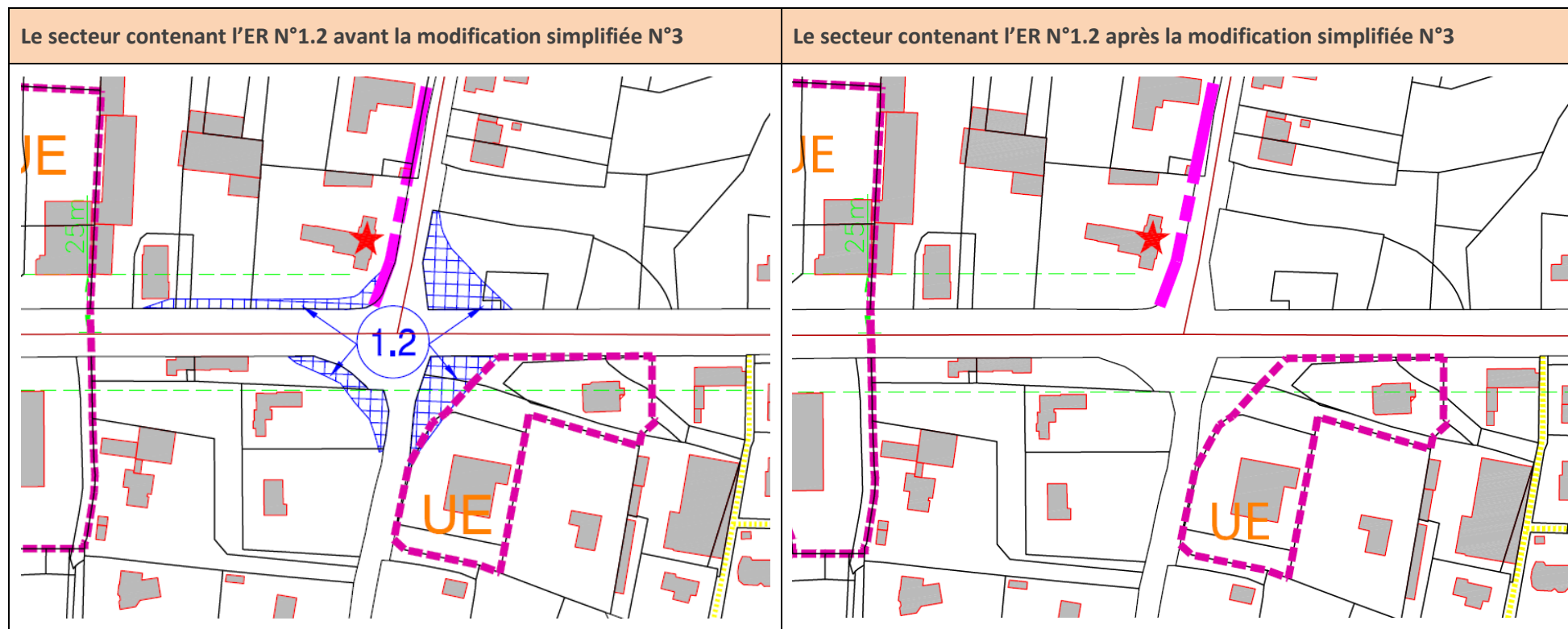
La suppression de l'emplacement réservé N°1.2 n'a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

6.4.3. La suppression de l’emplacement réservé N°1.2 ne réduit pas 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.

La suppression de l’emplacement réservé N°1.2 n’est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du PLU.

6.5. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :



→ L'emplacement réservé N°1.2 est supprimé.

7. Supprimer les emplacements réservés N° 1.6

7.2. Objectif

L'objectif de la présente modification simplifiée est de supprimer l'emplacement réservé N°1.6.

7.3. Justification

L'emplacement réservé N°1.6 est prévu au PLU approuvé pour l'aménagement d'une liaison piétonne. La commune est propriétaire des terrains concernés et va engager la réalisation de projet.

L'emplacement réservé n'a donc plus vocation à être maintenu.

7.4. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

7.4.1. La suppression de l'emplacement réservé N°1.6 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La suppression de l'emplacement réservé N°1.6 ne va pas à l'encontre des orientations du PADD.

7.4.2. La suppression de l'emplacement réservé N°1.6 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

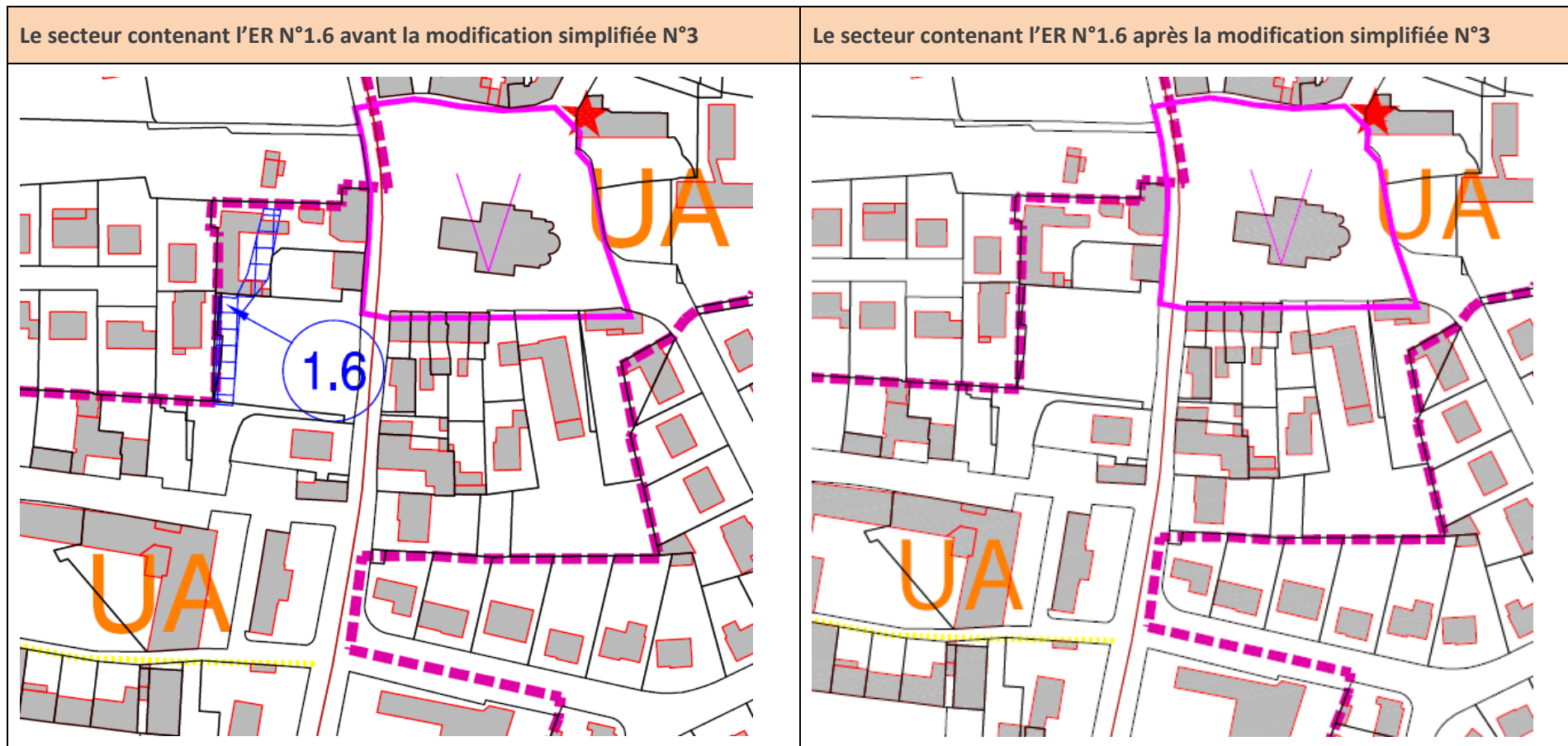
La suppression de l'emplacement réservé N°1.6 n'a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

7.4.3. La suppression de l’emplacement réservé N°1.6 ne réduit pas 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.

La suppression de l’emplacement réservé N°1.6 n’est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du PLU.

7.5. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :



→ L'emplacement réservé N°1.6 est supprimé.

8. Modifier les itinéraires de randonnées

8.2. Objectif

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU est une correction des itinéraires de randonnée inscrits au plan de zonage du PLU.

8.3. Justification

Dans le PLU approuvé, la commune de Bonchamp-lès-Laval a choisi de protéger plusieurs types de chemins : les sentiers piétonniers « à conserver » et les sentiers piétonniers « inscrits au PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) ».

Afin de renforcer la traduction réglementaire du PADD et d'être en cohérence avec l'évolution des documents cadres en matière d'itinéraires de promenade et de randonnée, il est choisi de modifier le zonage du PLU, en supprimant et en ajoutant plusieurs itinéraires.

8.4. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

8.4.1. La modification du zonage ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La modification du zonage ne va pas à l'encontre de l'orientation suivante du PADD :

8.4.2. La modification du zonage ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification du zonage n'a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

8.4.3. La modification du zonage ne réduit pas 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.

La modification du zonage n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises.

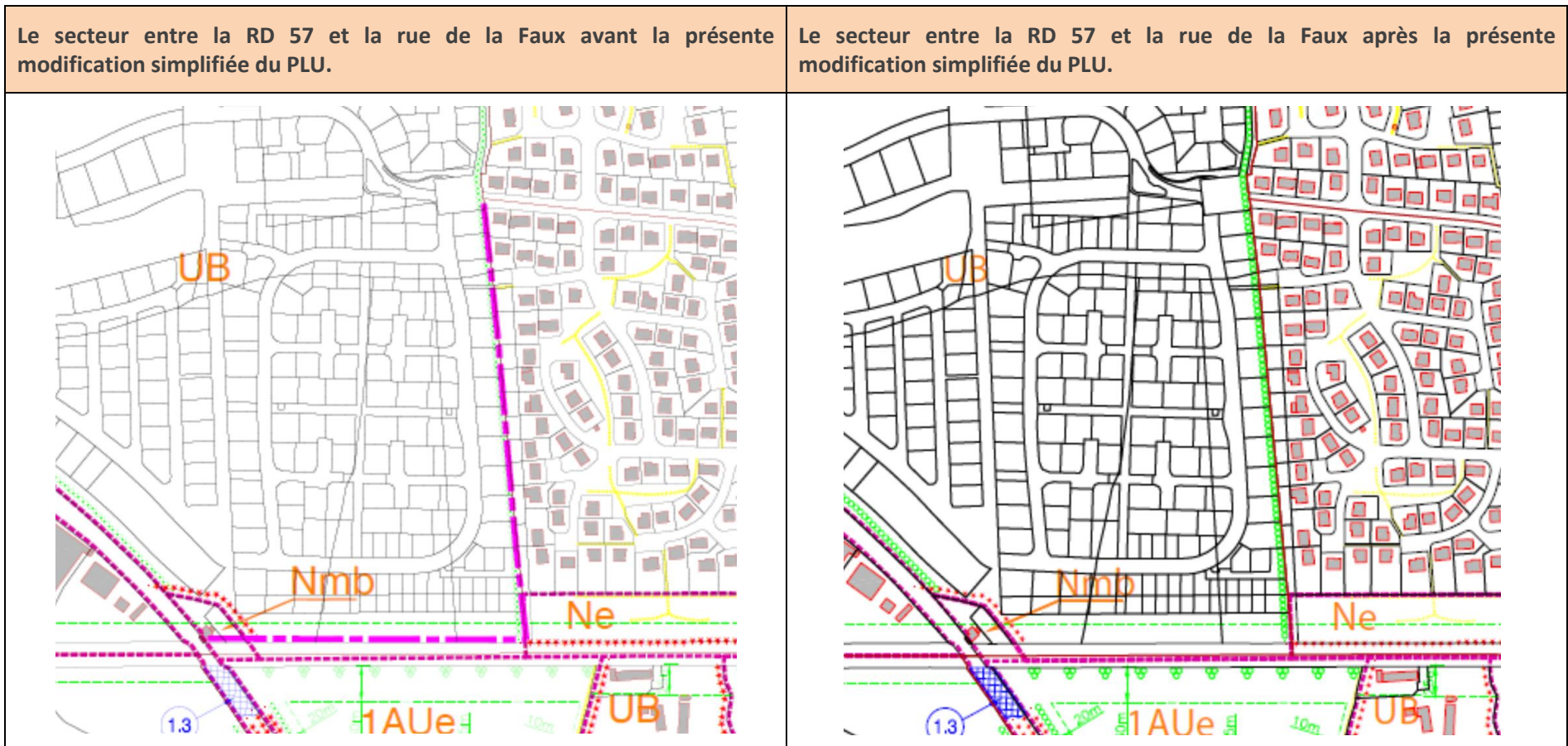
8.5. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivant :

Nota : la légende pour les sentiers piétonniers inscrits au PDIPR demeure inchangée : «

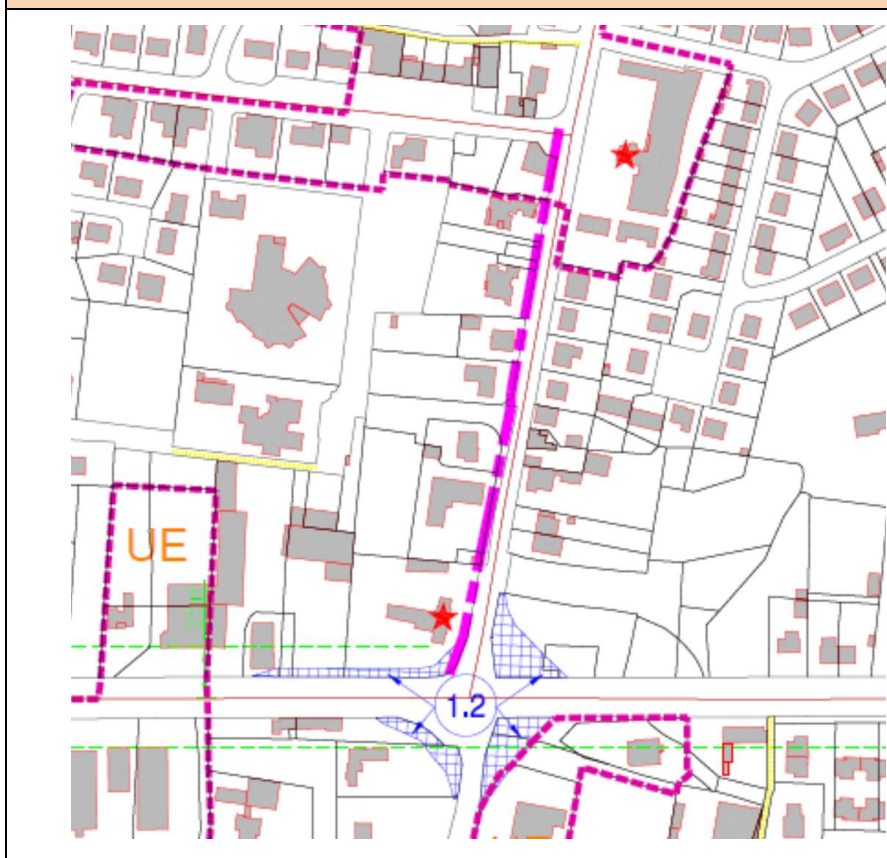
— Sentiers piétonniers inscrits au PDIPR
Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée »

- Une première suppression d'un itinéraire dans le bourg du village :



- Une seconde suppression d'un itinéraire dans le bourg du village :

Le secteur entre la rue du Maine et la rue de la Faux avant la présente modification simplifiée du PLU.

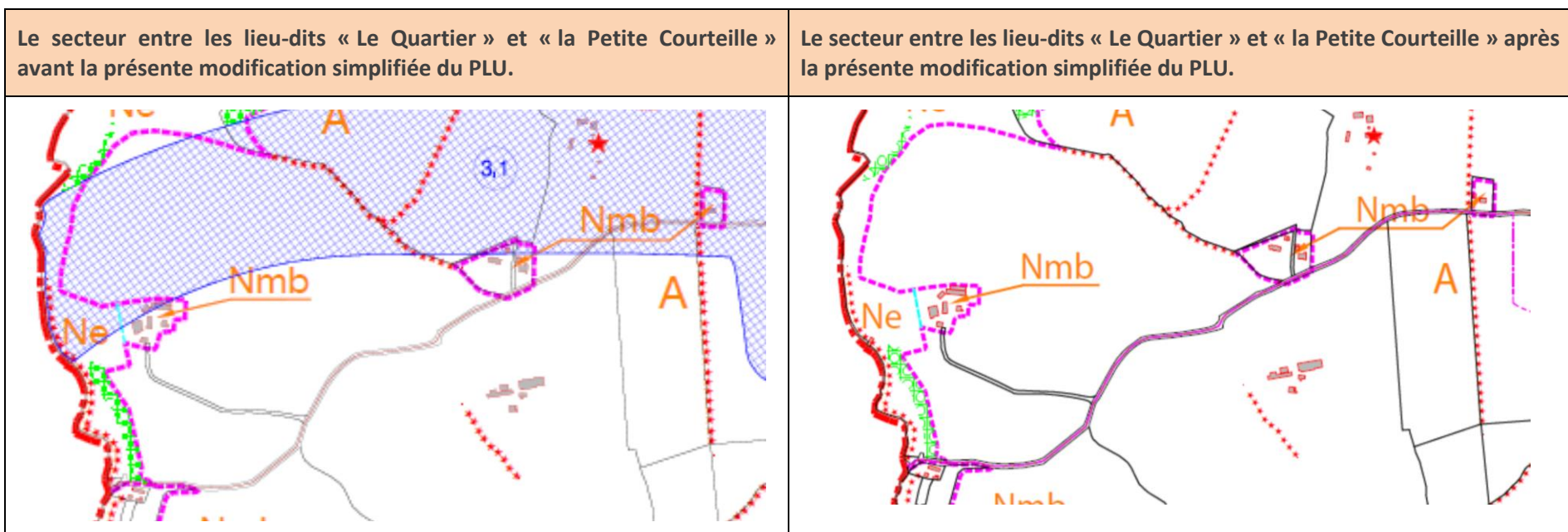


Le secteur entre la rue du Maine et la rue de la Faux après la présente modification simplifiée du PLU.



Nota : Le secteur ci-dessus est également concerné par la suppression de l'emplacement réservé N°1.2, objet de la présente modification simplifiée du PLU.

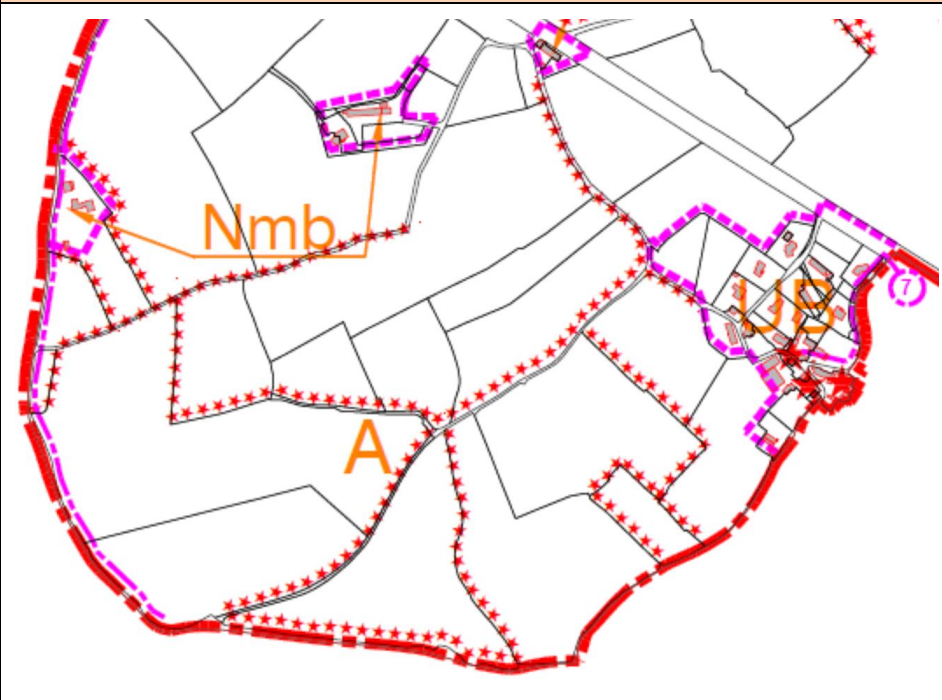
- Un premier ajout d'itinéraire au nord du territoire, vers Laval et Changé :



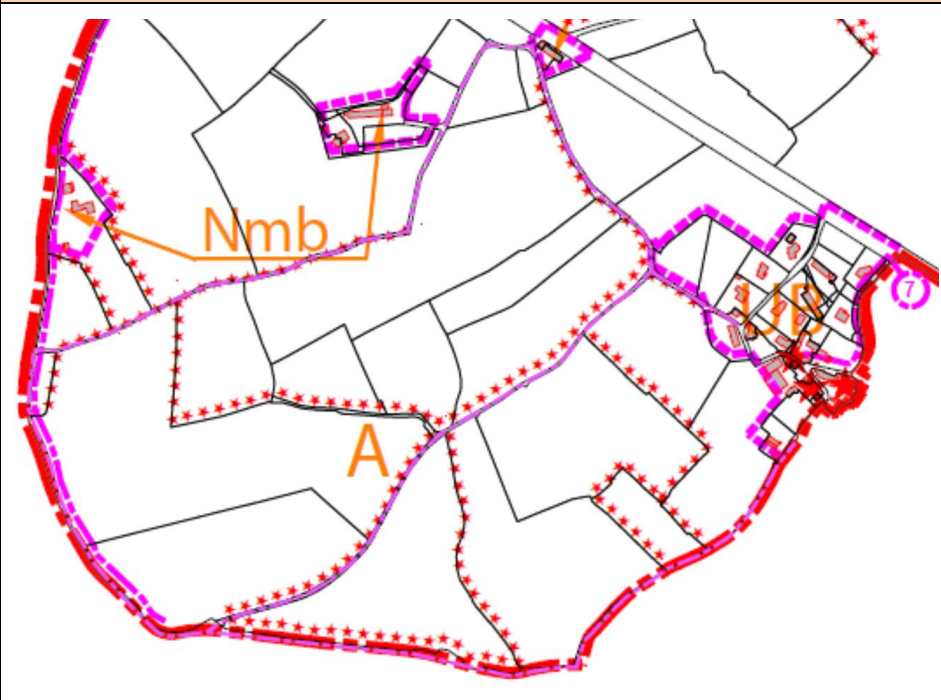
Nota : Le secteur ci-dessus est également concerné par la suppression de l'emplacement réservé N°3.1, objet de la présente modification simplifiée du PLU.

- Un second ajout d'itinéraire au sud du territoire :

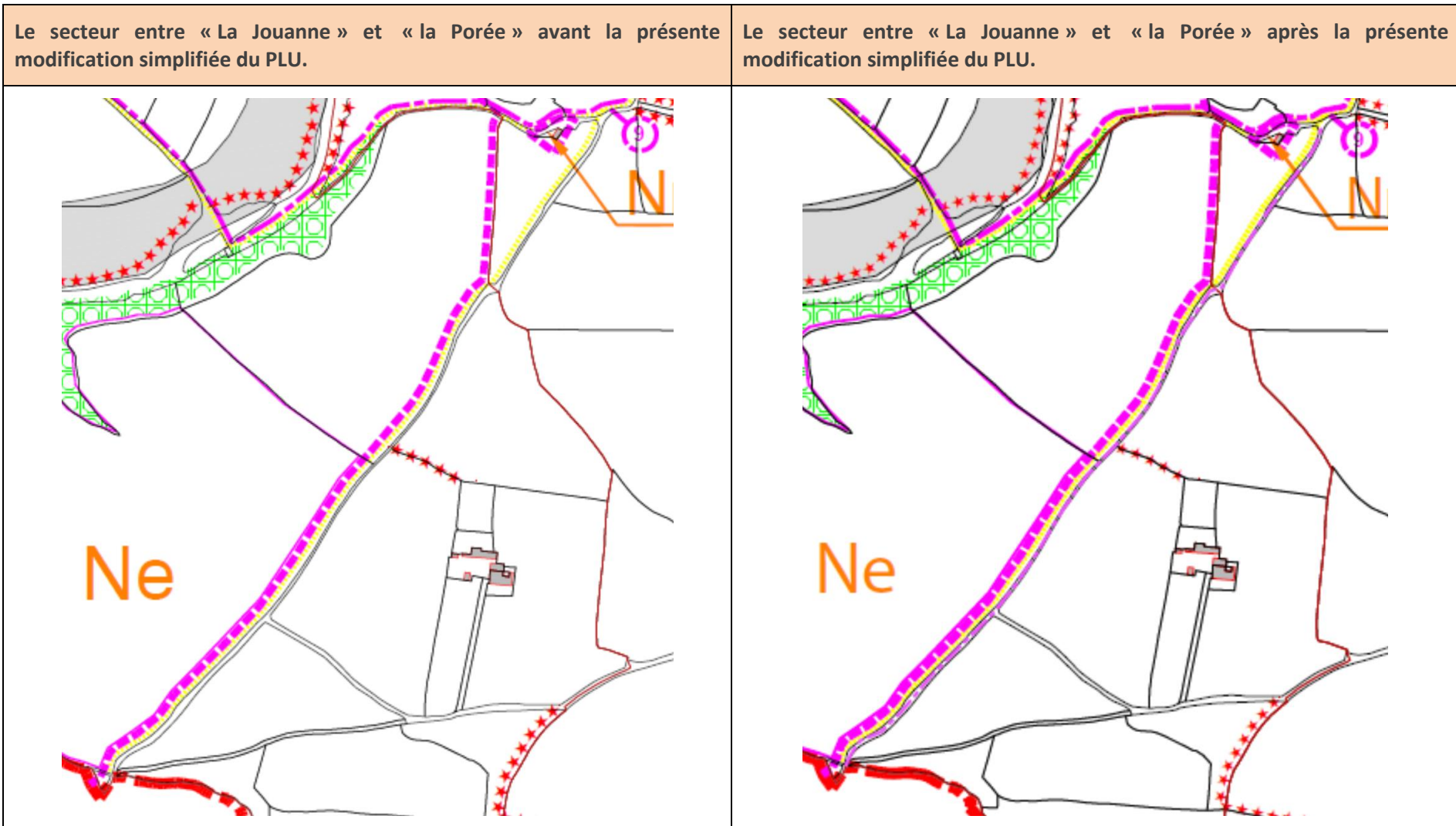
Le secteur entre « le chemin du Brulis » et « le chemin vert » avant la présente modification simplifiée du PLU.



Le secteur entre « le chemin du Brulis » et « le chemin vert » après la présente modification simplifiée du PLU.



- Un troisième ajout d'itinéraire au sud du territoire, vers Forcé et Parné-sur-Roc :



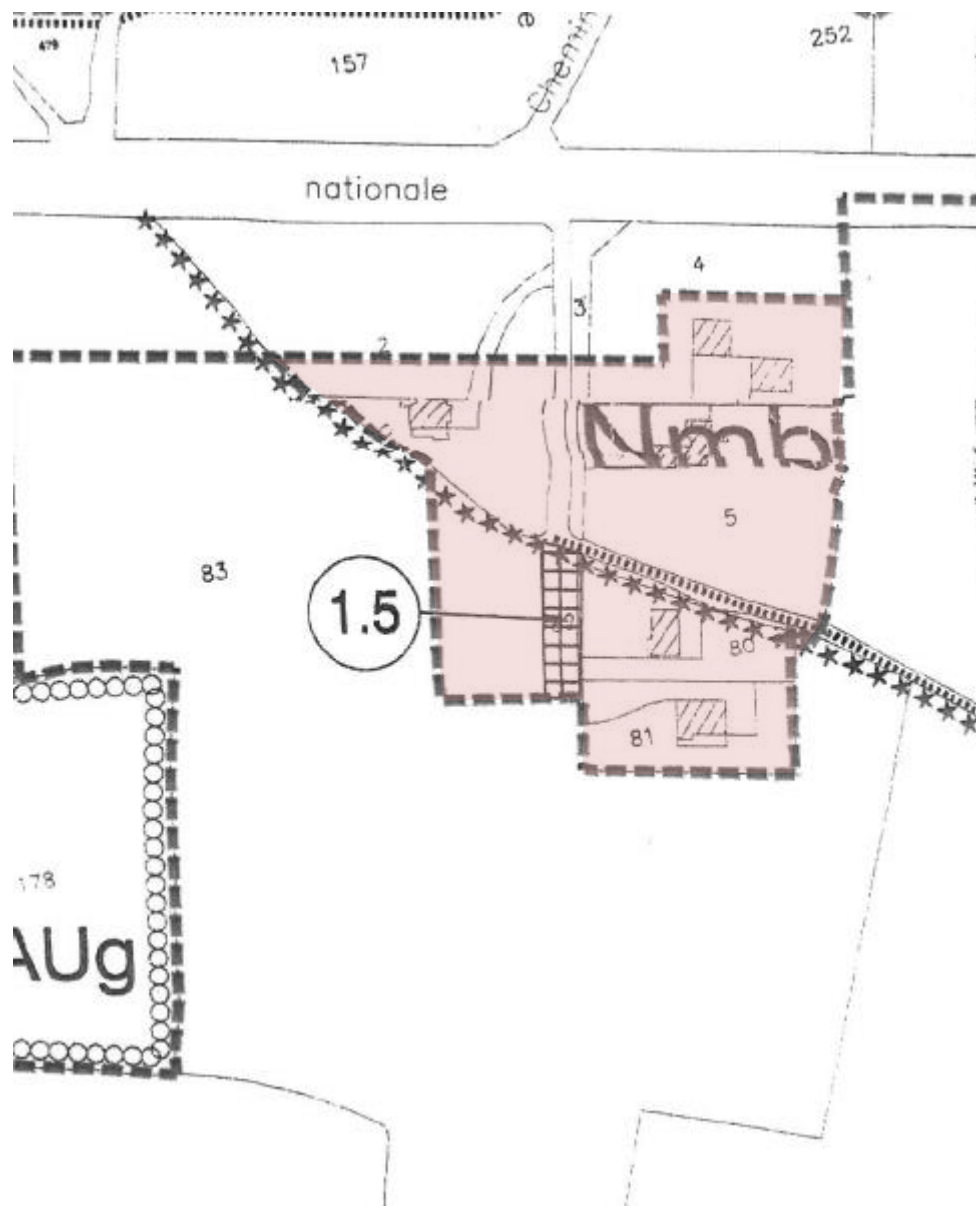
9. Rectifier une erreur matérielle en secteur Nmb au lieu-dit La Châtaigneraie

9.2. Objectif

L'objectif de la présente modification simplification est la correction d'une erreur matérielle manifeste observée au plan de zonage.

9.3. Justification

Le PLU approuvé en 2005 a créé un secteur Nmb. La parcelle N°83, située au sud-est du bourg, était alors en partie concernée par ce zonage.



Extrait du PLU approuvé en 2005 – Source : Commune de Bonchamp-lès-Laval

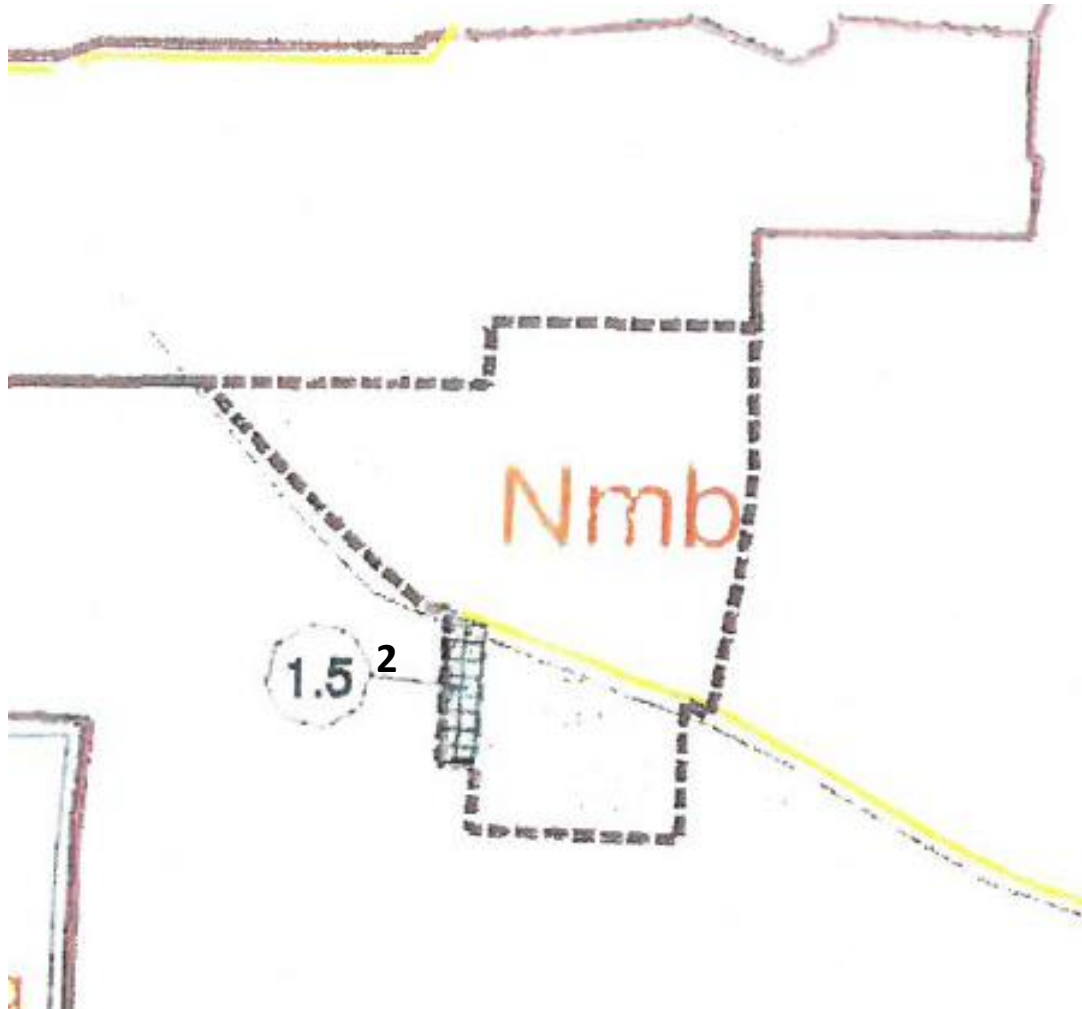
Un permis de construire a d'ailleurs été délivré sur cette partie de la parcelle N°83 (affiché parcelle 202 désormais au cadastre), et une construction a été réalisée sur ce terrain entre 2005 et 2009 (1).



Vu aérienne du secteur Nmb – Source : géoportail

En 2009, le PLU de la commune a connu une première modification simplifiée. Lors de l'élaboration de cette modification simplifiée N°1 puis de son approbation, il apparaît que le plan de zonage utilisé a été celui du PLU arrêté et non celui du PLU approuvé en 2005.

Ainsi, la totalité de la parcelle N°83 s'est retrouvée exclue du secteur Nmb du fait de l'exclusion non justifiée du secteur décrit précédemment (2).



Extrait du PLU modifié en 2009 – Source : Commune de Bonchamp-lès-Laval

Il est donc décidé de corriger cette erreur matérielle et de reprendre les contours du zonage Nmb du PLU approuvé en 2005.

9.4. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 153-31) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas 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.

La présente évolution ne relève pas non plus 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.

9.4.1. La correction de cette erreur matérielle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La modification du zonage ne va pas à l'encontre de l'orientation suivante du PADD.

9.4.2. La modification du zonage ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

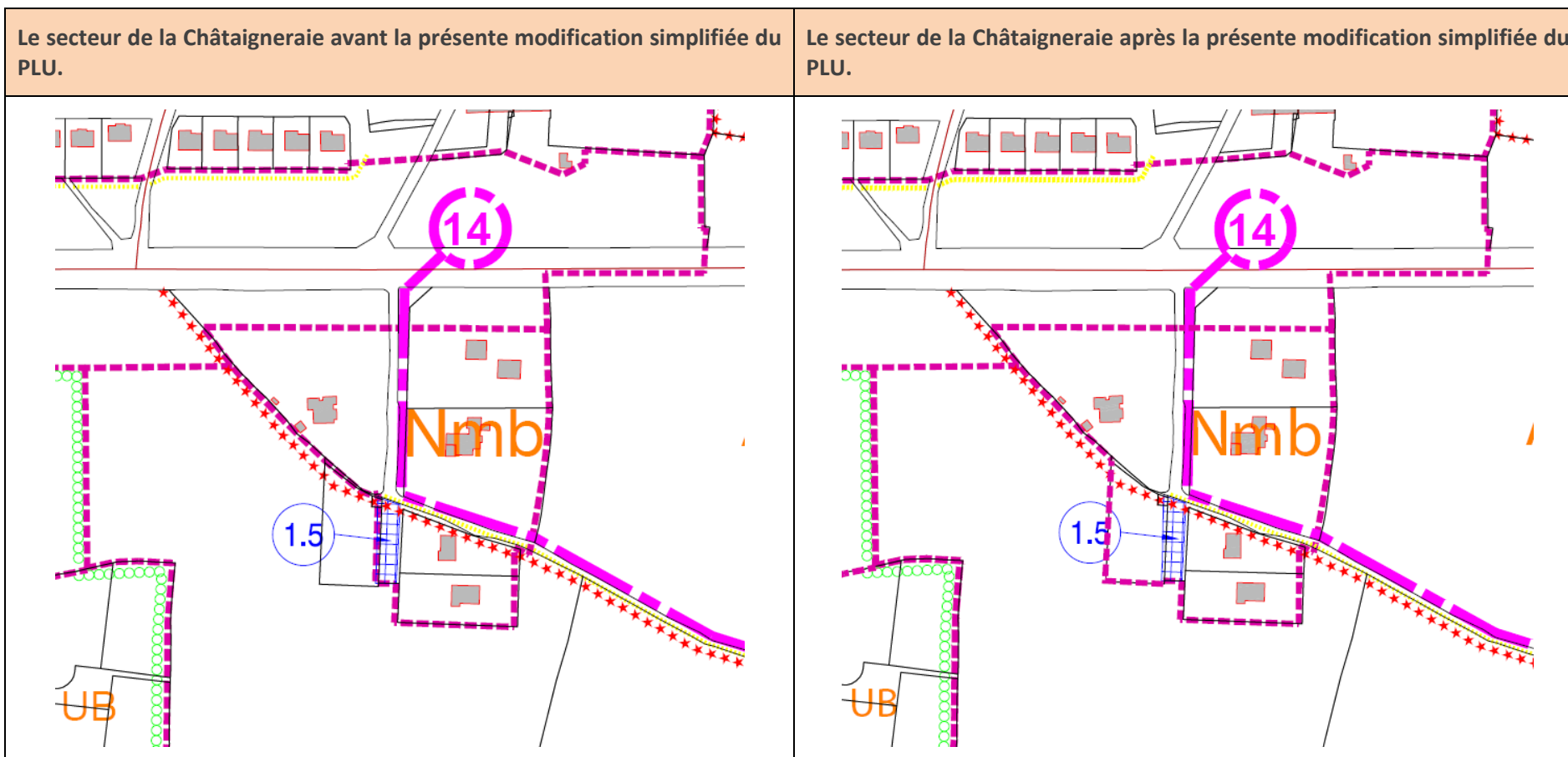
La modification du zonage n'a aucun impact sur une protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

9.4.3. La modification du zonage ne réduit pas 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.

La modification du zonage n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement..

9.5. Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :



→ Le secteur Nmb est agrandi au sud-ouest du hameau, en reprenant les contours du même secteur Nmb du PLU approuvé.

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Modification
simplifiée n°3

2.1.1 – PIÈCES MODIFIÉES :
RÈGLEMENT DE LA ZONE UB
art.6 et art.7

Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016



Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), l'implantation des constructions est fixée comme suit :

1- Par rapport à la RN 157 et la RN 162

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions, existantes à la date d'opposabilité du présent document, n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

2- En bordure des autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

- Dans la zone UB et le secteur UBa, le retrait minimal des constructions est fixé à 3 m par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UBL, le retrait minimal des constructions est fixé à 5m par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- En cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;
- Pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - En bordure de cheminements piétonniers et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sauf pour les constructions à usage d'annexe, abri de jardin ou de véranda, qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1 m de l'alignement.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans le secteur UBa et le reste de la zone UB, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contigües à ces limites doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 3m.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.

2 – Les constructions à usage d'annexe, d'abri de jardin ou de véranda, peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1m par rapport aux limites séparatives si ces limites sont constituées par une haie végétale existante ou à créer.

3 – En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

*Modification
simplifiée n°3*

**2.1.2 – PIECES MODIFIEES :
REGLEMENT COMPLET**

Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016



SOMMAIRE

ZONE UB.....	3
ZONE UE.....	13
ZONE UF.....	25
ZONE 1AU.....	27
ZONE N.....	38
ZONE A.....	49

ZONE UB

Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat.

Dans la zone UB sont inclus deux secteurs particuliers :

- * UBa : secteur à vocation d'habitat plus dense;**
- * UBL : secteur à vocation de loisirs.**

SECTION 1

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatible avec celle-ci;
- la création et l'extension des bâtiments agricoles;
- les terrains de camping et caravanning dans la zone UB, ainsi que dans le secteur UBa;
- les dépôts d'épaves de véhicules usagés, et de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures;
- les discothèques;
- les exhaussements et les affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans la zone UB et son secteur UBa, sont admis :

- tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UB 1.

- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Dans le secteur UBL uniquement, ne sont admis que :

- les équipements de loisirs, publics ou collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements ;
- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue à l'article R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur ;
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

3 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers;
- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire du réseau.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans le secteur UBL : en l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), l'implantation des constructions est fixée comme suit :

1- Par rapport à la RN 157 et la RN 162

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions, existantes à la date d'opposabilité du présent document, n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

2- En bordure des autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

- Dans la zone UB et le secteur UBa, le retrait minimal des constructions est fixé à 3 m par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UBL, le retrait minimal des constructions est fixé à 5m par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- En cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;

- Pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - En bordure de cheminements piétonniers et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sauf pour les constructions à usage d'annexe, abri de jardin ou de véranda, qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1 m de l'alignement.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans le secteur UBa et le reste de la zone UB, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 3m.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.

2 – Les constructions à usage d'annexe, d'abri de jardin ou de véranda, peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1m par rapport aux limites séparatives si ces limites sont constituées par une haie végétale existante ou à créer.

3 – En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures

2.1. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal;
- les appentis et vérandas;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics;
- les toitures à la "Mansart";
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elles sont en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré dans la mesure où le matériau existant ne porte pas atteinte à l'environnement.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées n'excédant pas une hauteur de 1 m (excepté dans le cas d'un mur de soutènement qui peut dépasser cette hauteur); le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales;
- un grillage en limite séparative.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales et cumulables suivantes :

*** Habitations :**

2 places de stationnement par logement.

*** Activités :**

1 aire de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments, ou des parties de bâtiments, à usage d'activités.

*** Hôtels et restaurants :**

Respectivement : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restauration.

*** Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Dans le secteur UBL, les terrains de camping et de caravaning doivent être plantés.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE UE

Zone urbaine à vocation économique

Dans la zone sont inclus deux périmètres de sécurité autour d'une installation classée de type SEVESO, en raison de risques technologiques dus à la nature des produits entreposés :

- Zone rouge d'interdiction stricte
- Zone bleue d'autorisation prenant en compte les effets de surpression.

SECTION 1

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités; dans ce cas, les nouvelles habitations uniquement doivent être intégrées ou accolées aux bâtiments à usage d'activités.
- la création et l'extension des bâtiments agricoles;
- les terrains de camping et caravanning;
- les décharges d'ordures.

2 - Dans la Zone rouge d'interdiction stricte sont interdits :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions préexistantes à la date d'approbation du présent document, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Les changements de destination susceptibles d'augmenter la vulnérabilité de la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone bleue d'autorisation en prenant en compte les effets de surpression sont autorisés :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions préexistantes sous réserve de prendre en compte les risques technologiques (effets de surpression) lors de la phase de conception du projet.
- En conséquence, tout nouveau projet soumis à autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du présent document, sera instruit en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui stipule notamment que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ; dans le cas présent, il s'agira de garantir la protection des occupants de ces biens pour un effet de surpression d'une intensité de 50 millibars, caractérisé par une onde de choc avec un temps d'application compris entre 20 et 100 millisecondes.

2. Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, et sous réserve de prescription de sécurité, sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiment en cas de sinistre est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : la reconstruction doit se faire à l'identique
 - Pour les autres constructions : dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en termes de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.
- - le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - - d'un logement au maximum par établissement
 - - ledit logement doit être intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal.
 - - la surface à usage d'habitation ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel (non compris sanitaire et partie administrative)
 - La construction ne pourra être construite avant le local d'activité, mais elle pourra l'être en même temps.
- - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est inférieure ou égale à 134 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 134 m²
 - S étant la S.H.O.N en m² existante avant toute extension.

3. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration

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

. à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès d'un terrain sur la Rcade Est et sur la R.N. 157 est interdit.

* Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :

- Les accès directs aux lots depuis la RN 162 sont interdits.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire du réseau.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

*** Par rapport à l'axe des voies :**

- Rocade Est : 30 m
- R.N. 157 et 162 : 25 m

*** Par rapport à l'alignement :**

- RD 21, RD 32, RD 211, RD 131 : 20 m
- RD 211 (au sud de la RN 157) : 10m

- *** Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :**

- *** Le long de la RN 162, la marge de recul des constructions sera au minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RN 162. Les constructions auront obligatoirement un angle d'accroche dans une bande de 40 à 50 m par rapport à l'axe de la RN 162, conformément aux dispositions portées au document graphique du règlement. Les parties du bâti se situant dans la bande d'accroche obligatoire de 10 m indiquée dans le plan d'aménagement de la « zone d'activité des Faluères » (voir annexe du règlement) devront respecter l'orientation oblique prescrite.**
- *** Le long de la voie interne à la zone, le recul des constructions sera au minimum de 10 m, au minimum de 5m ou au minimum de 3 m selon les îlots, par rapport à l'alignement de la voie, conformément aux dispositions portées dans le plan d'aménagement de la « zone d'activité des Faluères » (voir annexe du règlement).**
- *** Le long des espaces verts du domaine public, le recul des constructions sera au minimum de 10 m ou au minimum de 5 m selon les îlots par rapport à la limite parcellaire, conformément aux dispositions portées dans le plan d'aménagement de la « zone d'activité des Faluères » (voir annexe du règlement).**

2 - Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles de recul pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, n'entraînant pas de diminution du recul actuel;
- les stations-service;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Recul par rapport au domaine public ferroviaire :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Cette distance est ramenée à 2 m pour les autres constructions, ainsi que l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

2 - Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités;
- ou après mise en œuvre des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf pour :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations admises dans la zone ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 10 m dans la limite des 75 m à compter de l'axe de la RN 162, et 15 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote terrain naturel la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

2 - Toitures

2.1. Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte de l'ardoise.

Sont également admis, pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics, les matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré dans la mesure où le matériau existant ne porte pas atteinte à l'environnement.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - -Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par un acrotère horizontal.
 - -Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
 - Toutes les toitures des bâtiments à usage d'activités devront être masquées par des acrotères. En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation, les acrotères ne seront pas obligatoires.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
 - - L'usage de la tôle brute et galvanisée est interdit.
 - -les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre.
 - Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Les aires de stockage et de manœuvre

* Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :

- Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- Les aires de stockage sont interdites en façade de la RN 162.

5 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées n'excédant pas une hauteur de 1 m (excepté dans le cas d'un mur de soutènement qui peut dépasser cette hauteur); le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales;
- un grillage en limite séparative.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères », conformément aux dispositions portées dans le plan d'aménagement de la « zone d'activité des Faluères » (voir annexe du règlement) :
 - * Les clôtures en façade de la voie interne à la zone d'activité :
 - Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmés sont interdites.
 - Une haie de charmille (ou une haie bocagère selon les endroits, voir plan d'aménagement) sera plantée par Laval Agglomération.
 - La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée sur le terrain en limite de propriété et d'une hauteur inférieure à 2 m. Elle n'est pas

obligatoire. Si une porte clôt le terrain, elle 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 de lots :
 - Elles seront constituées selon les îlots (voir document graphique) :
 - - Pour les îlots C et B, d'une bande végétalisée de 1,50 m de large, plantée d'un seul côté de la limite parcellaire. Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par Laval Agglomération au fil des constructions, puis entretenue par les acquéreurs).
 - - Pour les îlots A et D, une haie bocagère peut être implantée par l'acquéreur, doublée ou non d'un grillage.
 - - Pour les îlots E à J, elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées d'une haie de charmille de 1 m de large. Une clôture séparative peut être installée en complément de ces haies sur l'ensemble des îlots (grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2m).
- * Les clôtures en fond de lots :
 - Sur certaines limites parcellaires des plantations sont obligatoires, pour les îlots C à J.
 - Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par Laval Agglomération au fil des constructions, puis entretenues par les acquéreurs). Elle sera doublée ou non d'un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2m. Pour les autres îlots, la clôture et les plantations ne sont pas obligatoires. Si un aménagement est réalisé, il devra être identique à celui proposé pour les îlots C à J.
- * Les clôtures le long de la RN 162 :
 - Une clôture peut être implantée en limite parcellaire (espace privé / espace public) : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- * Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères » :
 - Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SHON minimum.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature et de même importance.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

- * **Concernant le sous-secteur spécifique « zone d'activité des Faluères », conformément aux dispositions portées dans le plan d'aménagement de la « zone d'activité des Faluères » (voir annexe du règlement) :**
 - -25 % d'espaces verts à la parcelle seront créés, dont 50% de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement
 - -Parallèlement à la RN 162, deux espaces distincts seront aménagés (cf. document graphique) :
 - - un espace enherbé public de 6 m avec un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, planté au fil des constructions par Laval Agglomération,
 - -un espace privé traité, tel que, d'Est en Ouest :
 - une bande obligatoire de 11 à 16,50 m de largeur, 100 % enherbée,
 - une bande obligatoire de 6 m de largeur, 100 % minéral possible.
 - -Le long de la voie intérieure :
 - la voie est cadrée par des noues enherbées et un alignement d'arbres valorisant l'image de la traversée de la zone. La piste mixte est sécurisée par la présence de cette noue. En domaine privé, une haie de charmille sera obligatoirement plantée (plantée par Laval Agglomération et entretenue par les acquéreurs).
 - -Les aires de stationnements :
 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Activités	
• Industries, artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de SHON
• Entrepôts, réserves, archives	1 place par tranche de 150 m ² de SHON
• Bureaux (y compris banques et bâtiments d'administration publique)	1 place par tranche de 25 m ² SHON
• Commerces et services	1 place par tranche de 50 m ² SHON
2. Structures d'hébergement	
• Hôtels et équipements parahôtelières	1 place / chambre
• Restaurants, salles de congrès, de réunions, de spectacles...	1 place par tranche de 30 m ² SHON
• Logements de fonctions	2 places par logement

Nota : toute tranche commencée est dûe.

- * Les aires de stationnements :
 - Les aires de stationnement devront être paysagées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- * 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. Les aires de stockage sont interdites dans les bandes de recul le long de la RN 162.
- * 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.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE UF

Zone urbaine réservée au Domaine public ferroviaire

Dans la zone sont inclus deux périmètres de sécurité autour d'une installation classée de type SEVESO, en raison de risques technologiques dus à la nature des produits entreposés :

- Zone rouge d'interdiction stricte
- Zone bleue d'autorisation prenant en compte les effets de surpression.

SECTION 1

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2- **Sont interdits** tous les modes d'occupation ou d'utilisation non expressément visés à l'article UF 2.

2 – Dans la Zone rouge d'interdiction stricte sont interdits :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions préexistantes à la date d'approbation du présent document, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Les changements de destination susceptibles d'augmenter la vulnérabilité de la zone.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - **Sont admis** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

3- **Dans la zone bleue d'autorisation en prenant en compte les effets de surpression sont autorisés :**

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions préexistantes sous réserve de prendre en compte les risques technologiques (effets de surpression) lors de la phase de conception du projet.
- En conséquence, tout nouveau projet soumis à autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du présent document, sera instruit en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui stipule notamment que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ; dans le cas présent, il s'agira de garantir la protection des occupants de ces biens pour un effet de surpression d'une intensité de 50 millibars, caractérisé par une onde de choc avec un temps d'application compris entre 20 et 100 millisecondes.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers;

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 1AU

Zone destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme

Cette zone 1AU est composée des secteurs suivants :

- * 1AUh : secteur à vocation d'habitat;
- * 1AUa : secteur à vocation économique;
- * 1AUe : secteur à vocation économique soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville;
- * 1AUL : secteur à vocation sportive ou de loisirs qui comprend un sous-secteur 1AULc autorisant les campings.

SECTION 1

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1 AU 2 :

2 - Autres dispositions :

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admises sous réserve que :

- les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

- que le projet soit étudié sur l'ensemble du périmètre de la zone et soit réalisé par opérations groupées de logements.

les opérations dont l'affectation dominante est :

* L'habitat dans le secteur 1AUh :

Sont également autorisées dans le cadre des opérations susvisées :

- les constructions à usage de services et les bureaux qui leur sont liés;
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie en zone d'habitat et qui n'entraîne pas ou qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

* Les activités dans les secteurs 1 AUa et 1AUe :

- les installations et activités non classées pour la protection de l'environnement;
- les installations classées pour la protection de l'environnement;
- l'extension des activités préexistantes situées dans les zones urbaines contiguës;
- les dépôts liés au négoce ou à la réparation de véhicules aptes à la circulation comportant plus de 10 unités;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités.

* De plus, dans le secteur 1AUa uniquement :

- les discothèques;
- les garages collectifs de caravanes.

* Les sports et loisirs dans le secteur 1 AUL et le sous-secteur 1AULc :

Sous la forme d'équipements publics ou collectifs ouverts au public, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements sportifs ou de loisirs;
- les terrains de camping et de caravaning, uniquement dans le sous-secteur 1AULc.

2 - Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- les équipements publics et les logements de fonction qui leur sont liés;

- les aires de stationnement ouvertes au public. Toutefois, dans le secteur 1AUe, les aires de stationnement ne sont pas admises dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de la R.N. 157;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres;
- afin de préserver le patrimoine rural bâti et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document;
- les bâtiments annexes à l'habitation;
- les divisions d'îlots de propriété bâties sous réserve de ne pas compromettre ou ne pas rendre plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du secteur;
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme;
- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

* Dans le secteur 1AUa, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE.

* Dans le secteur 1AUL, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB (secteur UBL).

* Dans le secteur 1AUh, il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB (autres que celles relatives au secteur UBa) à l'exception de l'article 1AU 6 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

ARTICLE 1AU 6 – GENERALITES – MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

Les marges de recul par rapport aux routes départementales ou nationales sont les suivantes :

- en zone 1AUa : 30 m / axe de la rocade est,
- en zone 1AUa : 25 m / axe des RN 157 et RN 162
- en zones 1AUh et 1AUe : 75 m / axe de la RD 21
- 20 m / alignement des RD 32 et RD 211 (entre l'agglomération et la RN 157)
- en zone 1AUh : 10 m / alignement de la RD 131
- en zone 1AUe : 20 m / alignement de la RD 131
- en zone 1AUh : 5 m / alignement de la RD 211 (au sud de la RN 157 et au nord de l'agglomération.)
- en zone 1AUe : 10 m / alignement de la RD 211 (au sud de la RN 157 et au nord de l'agglomération.)
- en zone 1AUa : 10 m / alignement du domaine ferroviaire

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, ou indiquées ci-dessus, (marges de recul), l'implantation des constructions est fixée comme suit :

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Toutefois, les garages doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas d'opérations d'habitations groupées pour lesquelles il n'est pas fixé de retrait minimum.

* Dans le secteur 1AUe, il est fait application des règles suivantes :

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sur la R.N. 157, un seul accès est admis dans chacune des deux localisations du secteur 1AUe.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire du réseau.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

* Par rapport à l'alignement :

- | | |
|------------------|------|
| - R.N. 157 : | 30 m |
| - Autres voies : | 5 m |

2 - Toutefois, excepté en bordure de la R.N. 157, il n'est pas fait application de ces règles de recul pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations admises dans la zone ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit
- 12 m au faîtage

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

2 - Toitures

2.1. Pentes

Les toitures doivent respecter un angle minimum de 20° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction, en cas d'architecture innovante de qualité.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte de l'ardoise.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les peintures et les enduits doivent être de teinte neutre et discrète. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur de petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

En cas d'emploi de bardages métalliques, ceux-ci doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisés est interdit.

La trame générale des façades doit être à dominante horizontale.

Des éléments ponctuels verticaux ou obliques peuvent mettre en évidence des ouvertures en façades (entrées ou baies).

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

4.1. Clôture sur rue

Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale d'une hauteur minimale de 1 m et maximale de 2 m, formée de plusieurs végétaux (au minimum 5 végétaux), regroupés de façon irrégulière, par lots de 2 à 5 individus.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Il est recommandé la proportion de : 1/3 de feuillages persistants ou marcescents et 2/3 de feuillages caducs.

Les haies végétales peuvent être doublées d'une clôture grillagée à mailles rectangulaires, de couleur vert foncé, montée sur poteaux métalliques de même couleur. Cette clôture grillagée doit être de hauteur inférieure à celle de la haie.

Si une porte clôt le terrain, elle doit être de couleur vert foncé.

4.2. Clôture sur limites séparatives

Ces clôtures doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue.

Toutefois, il est admis une simple clôture grillagée (de mêmes caractéristiques que ci-avant), notamment lorsque la limite séparative borde une haie existante ou une bande de "plantations à réaliser" figurant au plan de zonage du P.L.U.

5 - Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être de couleur foncée et ne pas être situées sur les façades des constructions faisant face à la R.N. 157.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Toutefois, les aires de stationnement ne sont pas admises dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de la R.N. 157.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature et de même importance.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 500 m² d'espace libre hors stationnement.

Ces arbres de hautes tiges et autres végétations doivent notamment permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères et variées.

Les haies implantées en limites séparatives et les écrans végétaux, quel que soit leur emplacement, doivent être constitués d'un mélange d'essences persistantes ou marcescentes et caduques.

La marge de recul par rapport à la R.N. 157 doit faire l'objet d'un traitement paysager, selon les indications figurant sur le document graphique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Elles doivent être dissimulées, à la vue depuis la R.N. 157 par des écrans végétaux.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Elles sont interdites dans une bande de 30 m comptés par rapport à l'alignement de la R.N. 157.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE N

Zone naturelle constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui le composent, notamment du point de vue écologique.

La zone comporte un secteur présentant un risque d'inondation, délimité suivant l'Atlas des Zones Inondables de la Jouanne.

La zone N est composée des secteurs particuliers suivants :

- * Ne : secteur naturel protégé en raison de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu, de la valeur de son boisement ;
- * Nma : secteur naturel protégé à vocation mixte d'habitat ou d'activité, dans lequel sont admises les opérations sur le bâti existant à vocation d'habitat ou d'activité, ainsi que les nouvelles constructions à vocation d'activité uniquement ;
- * Nmb : secteur naturel protégé à vocation mixte d'habitat ou d'activité, dans lequel sont admises uniquement les opérations sur le bâti existant à vocation d'habitat ou d'activité ;
- * Nmc : secteur naturel protégé à vocation mixte d'habitat ou d'activité, dans lequel sont admises les nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activité ;
- * Nv : secteur naturel de protection des sites et vestiges archéologiques.

SECTION 1

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2 :

2 - Autres dispositions

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

Dans le secteur concerné par le risque d'inondation identifié par une trame spécifique au règlement graphique :

- Il ne doit pas être créé d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Aucune construction nouvelle n'est admise.
- Le changement de destination vers un usage d'habitation augmentant la vulnérabilité du bien est interdit.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans tous les secteurs de la zone N :

Sont admis :

- les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques;
- les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Dispositions communes aux secteurs Nma, Nmb et Nmc :

Sont admis :

- l'extension des activités préexistantes dans le secteur;
- afin de préserver le patrimoine bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension des bâtiments anciens en vue de les destiner à l'habitation (dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document), à de nouvelles activités ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée;
- les annexes non habitables sous réserve d'être liées aux habitations admises;

- les abris de jardin non liés à une habitation, d'une emprise au sol maximale de 15 m² et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière;
- les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 15 m² au sol par lot;
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres;
- les abris pour animaux d'agrément, obligatoirement ouverts sur au moins un côté;
- les aires de stationnement ouvertes au public;
- le camping et le caravanning à la ferme sont autorisés dans le respect des normes particulières prévues à cet effet;
- l'hébergement et la restauration à la ferme;
- les activités à vocation touristique ou culturelle;
- les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion de produits d'exploitation agricole.

2.2. Dispositions spécifiques au secteur Nma :

Sont admis :

- les nouvelles constructions à vocation d'activité uniquement;
- les déchetteries et installations qui leur sont liées, notamment les logements destinés à la surveillance et au gardiennage.

2.3. Dispositions spécifiques au secteur Nmc :

Sont admis :

- les nouvelles constructions à vocation d'activité ou d'habitation, sous condition d'une seule nouvelle maison par unité foncière existante à la date d'application du présent document.

2.4. Dispositions spécifiques au secteur Nv :

- dans le secteur Nv, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

2.5. Dispositions spécifiques au secteur Nmb :

Sont admis :

- - l'extension des constructions à usage d'habitation ou de logement existantes sous conditions :
 - - dans la limite de 40% de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent document, si cette SHON est inférieure ou égale à 150m²

- - dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'opposabilité du présent document, si cette SHON est supérieure à 150m²

3 - Autres dispositions spécifiques :

Dans les parties des secteurs Nma et Nmb concernées par le risque d'inondation identifié par une trame spécifique au règlement graphique :

- l'extension à l'étage et à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment est autorisée,
- les extensions avec une emprise au sol nouvelle sont limitées à 20 m² (annexe, abris,...)

3 - Autres dispositions, communes à tous les secteurs :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole;
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7^o de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers;
- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit;

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à pouvoir raccorder la construction soit directement au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.

Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire du réseau.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

* Par rapport à l'axe des voies :

- Autoroutes, routes express et déviation : 100 m
- Routes à grande circulation : 75 m

* Par rapport à l'alignement :

- RD 32 et 211 (entre l'agglo et la RN 157) : 20 m
- RD 131 : 15 m
- RD 211 (au sud de la RN 157 et au nord de l'agglo) : 10 m

- du domaine ferroviaire : 10 m
- Voies communales : 5 m

2 - Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles de recul pour :

- les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- les bâtiments d'exploitation agricole;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

3 - Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

Hors LGV, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire. Cette distance est ramenée à 2 m pour les autres constructions et l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé excepté dans les cas particuliers visés à l'article N 2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- . 7 m à l'égout du toit,
- . 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur absolue des abris pour animaux d'agrément et des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1. Pentes

Les toitures doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les habitations, elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise. Pour les autres constructions, elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré dans la mesure où le matériau existant ne porte pas atteinte à l'environnement.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées n'excédant pas une hauteur de 1 m (excepté dans le cas d'un mur de soutènement qui peut dépasser cette hauteur); le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales;
- un grillage en limite séparative.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan de zonage du P.L.U., les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Clôtures

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE A

Zone naturelle destinée à l'exploitation agricole

**Cette zone A comprend les secteurs particuliers Aa et Ab,
secteurs à vocation agricole restreinte**

**La zone comporte un secteur présentant un risque d'inondation, délimité suivant l'Atlas des
Zones Inondables de la Jouanne.**

SECTION 1

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- . à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural.**
- . aux services publics ou d'intérêt collectif.**

2 - Autres dispositions

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

Dans le secteur concerné par le risque d'inondation identifié par une trame spécifique au règlement graphique :

- Il ne doit pas être créé d'obstacle à l'écoulement des eaux.**
- Aucune construction nouvelle n'est admise.**
- Le changement de destination vers un usage d'habitation augmentant la vulnérabilité du bien est interdit.**

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis :

- la construction et l'extension des bâtiments à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol, excepté dans les secteurs Aa et Ab où elles sont interdites;
- les constructions annexes non habitables, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole;
- les installations liées à l'entretien de la route;
- les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone;
- le camping et le caravanning à la ferme, dans le respect des normes particulières prévues à cet effet;
- l'hébergement et la restauration à la ferme, sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole;
- les activités touristiques ou culturelles sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole;
- les locaux nécessaires à la vente ou à la promotion de produits issus des exploitations agricoles ou "produits à la ferme";
- les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir;
- les épandages, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Dans le secteur Aa : uniquement les épandages de fumier sous réserve d'un enfouissement immédiat;
 - Dans le secteur Ab : tous les épandages sous réserve d'un enfouissement immédiat;
 - Dans le reste de la zone A : tous les épandages.

2 - Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Dans le secteur concerné par le risque d'inondation identifié par une trame spécifique au règlement graphique :
 - L'extension à l'étage et à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment est autorisée,
 - les extensions avec une emprise au sol nouvelle sont limitées à 20 m² (annexe, abris,...)

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole;
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers;
- à l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à pouvoir raccorder la construction soit directement au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.

Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire du réseau.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

* Par rapport à l'axe des voies :

- Autoroutes, routes express et déviation :	100 m
- Routes à grande circulation :	75 m

* Par rapport à l'alignement :

- Routes départementales :	20 m
- Voies communales :	5 m
- Domaine ferroviaire :	10 m

2 - Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles de recul pour :

- les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- les bâtiments d'exploitation agricole;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

3 - Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

Hors LGV, Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 m par rapport à l'emprise du domaine

public ferroviaire. Cette distance est ramenée à 2 m pour les autres constructions et l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette distance peut être inférieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux édifices du culte, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- . 9 m à l'égout du toit,
- . 14 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1. Pentes

Les toitures doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les habitations, elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise. Pour les autres constructions, elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré dans la mesure où le matériau existant ne porte pas atteinte à l'environnement.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Dans tous les cas, l'emploi de tôles brutes ou galvanisées est interdit.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées n'excédant pas une hauteur de 1 m (excepté dans le cas d'un mur de soutènement qui peut dépasser cette hauteur); le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales;
- un grillage en limite séparative.

L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan de zonage du P.L.U., les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Clôtures

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

*PLAN
LOCAL
D'URBANISME*

*Modification
simplifiée n°3*

**2.2 – PIECES MODIFIEES :
PLANS DE ZONAGE**



Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010


Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

COMMUNE DE
BONCHAMP-LES-LAVAL
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

4.3 ZONAGE DU BOURG
 1/2000e

Approbation du P.L.U.	Délibération du Conseil Municipal	15/12/2005
Modification n°01	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Revision simplifiée n°02	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Modification n°03	Délibération du Conseil Municipal	26/03/2016
Approbation de la modification simplifiée N°3 au P.L.U.	Délibération du Conseil Municipal	23/03/2016
	Délibération du Conseil Communautaire	18/09/2017

N° pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 18 septembre 2017
 Par délégation du président,
 Le vice-président, Daniel GUYON



Plan d'urbanisme (P.L.U.), Titre Préf. 11/10/03 - Urbanisme - 30/06/2016 - 7821171480 - ANCIEN TITRE D'URBANISME (M.O.)

Classement :

LEGENDE

Zones urbaines
 UA Zone centrale ancienne
 UB Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat à densité moyenne
 UBa Secteur à vocation d'habitat plus dense
 UBt Secteur à vocation de loyers
 UE Zone à vocation économique
 UF Zone réservée au domaine public ferroviaire

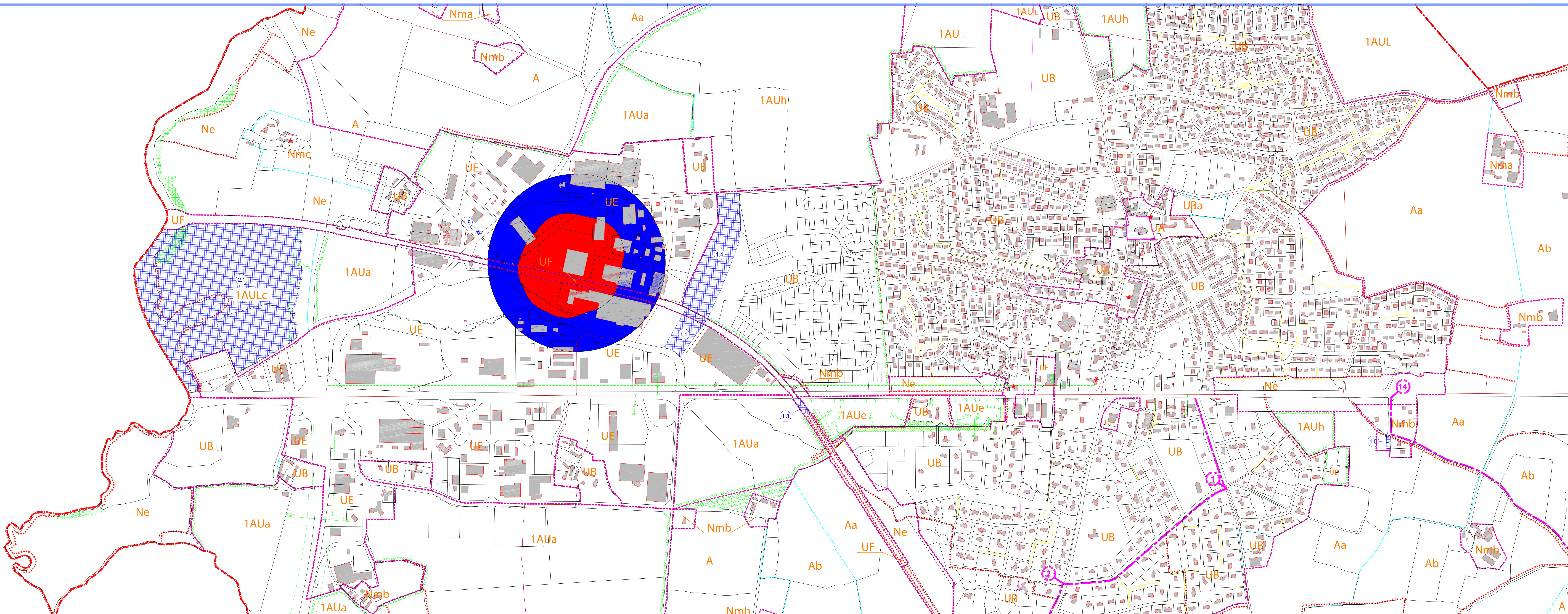
Autres zones
 1AU Zone d'urbanisation future à court et moyen termes
 1AUh Secteur à vocation d'habitat
 1AUe Secteur à vocation économique
 1AUu Secteur à vocation économique en entité de ville
 1AUl Secteur à vocation de loyers
 1AUlc Sous-secteur de loyers avec possibilité d'implantation d'un camping

N Zone naturelle et forestière
 Ne Secteur de protection active du paysage et de l'environnement
 Nm Secteur mixte à vocation d'habitat et d'activités
 Nma Secteur autorisant les constructions nouvelles à vocation d'activités uniquement et les opérations sur le bâti existant pour l'habitat et les activités.
 Nmb Secteur n'autorisant que les opérations sur le bâti existant pour l'habitat et les activités.
 Nmc Secteur autorisant les constructions nouvelles ainsi que les opérations sur le bâti existant à vocation d'activités et d'habitat.

A Zone naturelle réservée au développement agricole
 Aa Secteur à vocation agricole restreinte
 Ab Secteur à vocation agricole restreinte

Autres indications

- Limite communale
- - - Limite de zone
- - - Limite de secteur et de sous-secteur
- - - Sentiers piétonniers à conserver
- - - Sentiers piétonniers inscrits au PDIPR
Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
- ★ Éléments de paysage bâtis à protéger
- ▨ Espaces boisés classés
- ▨ Emplacements réservés
- - - Plantations à réaliser
- - - Haies à protéger en tant qu'éléments de paysage
- | Marge de recul
- Périmètres de sécurité autour de l'entreprise classée "SEVESO"
- ▽ Vestiges archéologiques



COMMUNE DE
BONCHAMP-LES-LAVAL
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

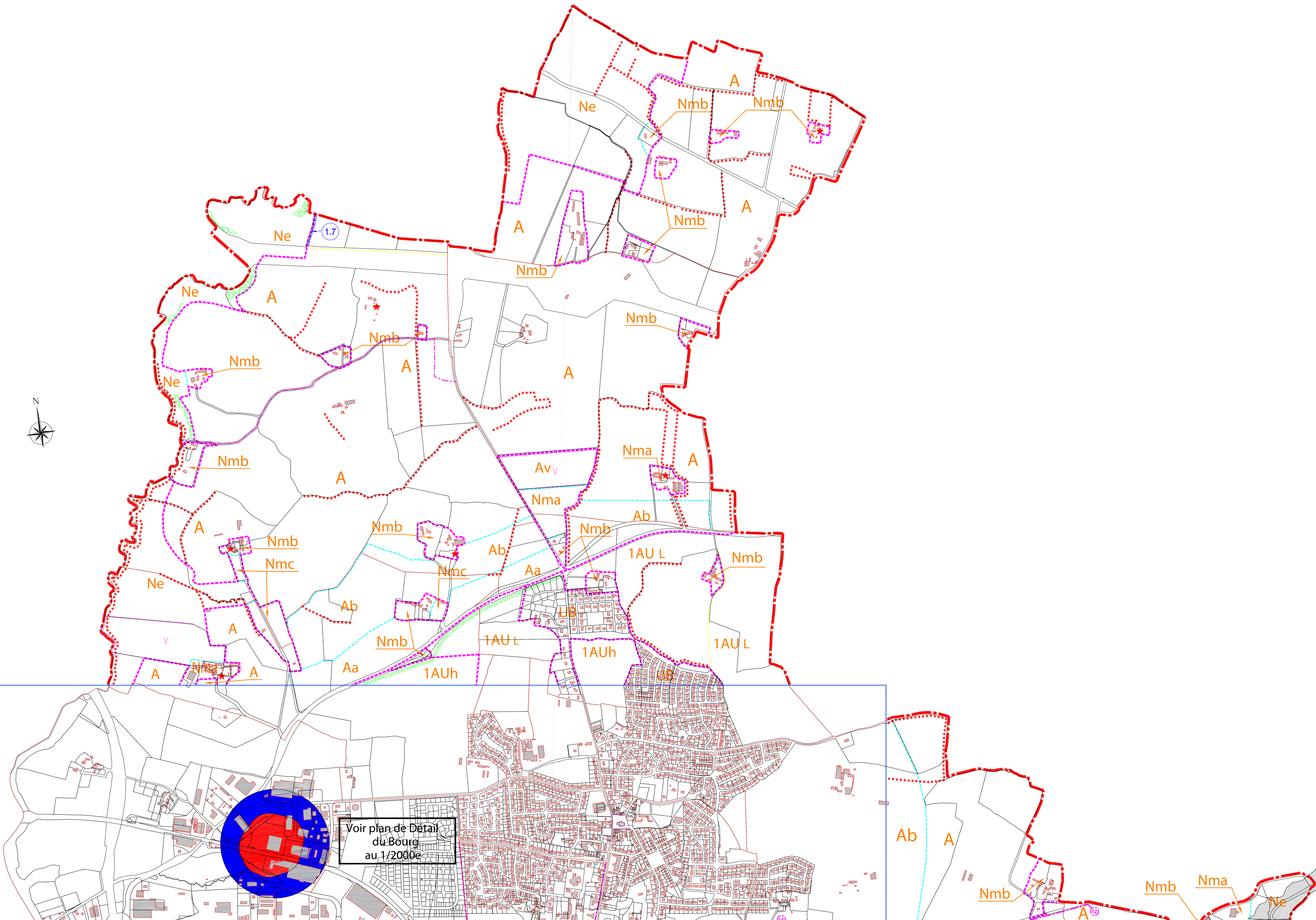
4.1 ZONAGE DE LA COMMUNE
 Partie Nord - 1/50000e

Approbation du P.L.U.	Délibération du Conseil Municipal	15/12/2005
Modification n°01	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Revision simplifiée n°02	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Modification n°03	Délibération du Conseil Municipal	23/03/2016
Approbation de la modification simplifiée N°3 du PLU	Délibération du Conseil Municipal	18/09/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 septembre 2017 Par délégation du président,
 Le vice-Président, Daniel GERIN



Plan d'origine : S.A.R.L. URMAPAR - Urbisme - 28 rue Bachelier - 70211 PARIS ARCHITOUR architectes associés
 Plan d'origine : S.A.R.L. URMAPAR - Urbisme - 28 rue Bachelier - 70211 PARIS ARCHITOUR architectes associés



Voir plan de Détail
 du Bourg
 au 1/2000e

LEGENDE

- Zones urbaines**
- UB** Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat à densité moyenne
- Autres zones**
- 1AU** Zone d'urbanisation future à court et moyen termes
1AUh Secteur à vocation d'habitat
1AUL Secteur à vocation de loisirs
- N** Zone naturelle et forestière
Ne Secteur de protection stricte du paysage et de l'environnement
Nm Secteur mixte à vocation d'habitat et d'activités
Nma Secteur autorisant les constructions nouvelles à vocation d'activité uniquement et les opérations sur le bâti existant pour l'habitat.
Nmb Secteur n'autorisant que les opérations sur le bâti existant pour l'habitat et les activités.
Nmc Secteur autorisant les constructions nouvelles ainsi que les opérations sur le bâti existant à vocation d'activité et d'habitat.
- A** Zone naturelle réservée au développement agricole
Aa Secteur à vocation agricole restreinte
Ab Secteur à vocation agricole restreinte
Av Secteur de protection du patrimoine archéologique

Autres indications

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Limite de secteur et de sous-secteur
-  Sentiers piétonniers à conserver
-  Sentiers piétonniers inscrits au PDIPR
-  Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
-  Eléments de paysage bâtis à protéger
-  Haies à protéger en tant qu'éléments de paysage
-  Espaces boisés classés
-  Plantations à réaliser
-  Marge de recul
-  Emplacements réservés
-  Vestiges archéologiques
-  Zone inondable


COMMUNE DE
BONCHAMP-LES-LAVAL
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

4.2 ZONAGE DE LA COMMUNE
 Partie Sud - 1/5000è

Approbation du P.L.U.	Délibération du Conseil Municipal	15/12/2005
Modification n°01	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Révision simplifiée n°01	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Révision simplifiée n°02	Délibération du Conseil Municipal	29/10/2009
Modification n°02	Délibération du Conseil Municipal	25/03/2010
Modification n°03	Délibération du Conseil Municipal	23/03/2016
Approbation de la modification simplifiée N°3 du PLU	Délibération du Conseil Communautaire	18/09/2017

Vo pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 septembre 2017 par délégation du président.

Le vice-Président, Daniel GUERIN















Plan d'origine : S.A.R.L. URBANISME - 28 rue Basse - 50111 FRAIS - ARCHITECTURE architectes associés - 10 rue de la République - 50100 LAVAL

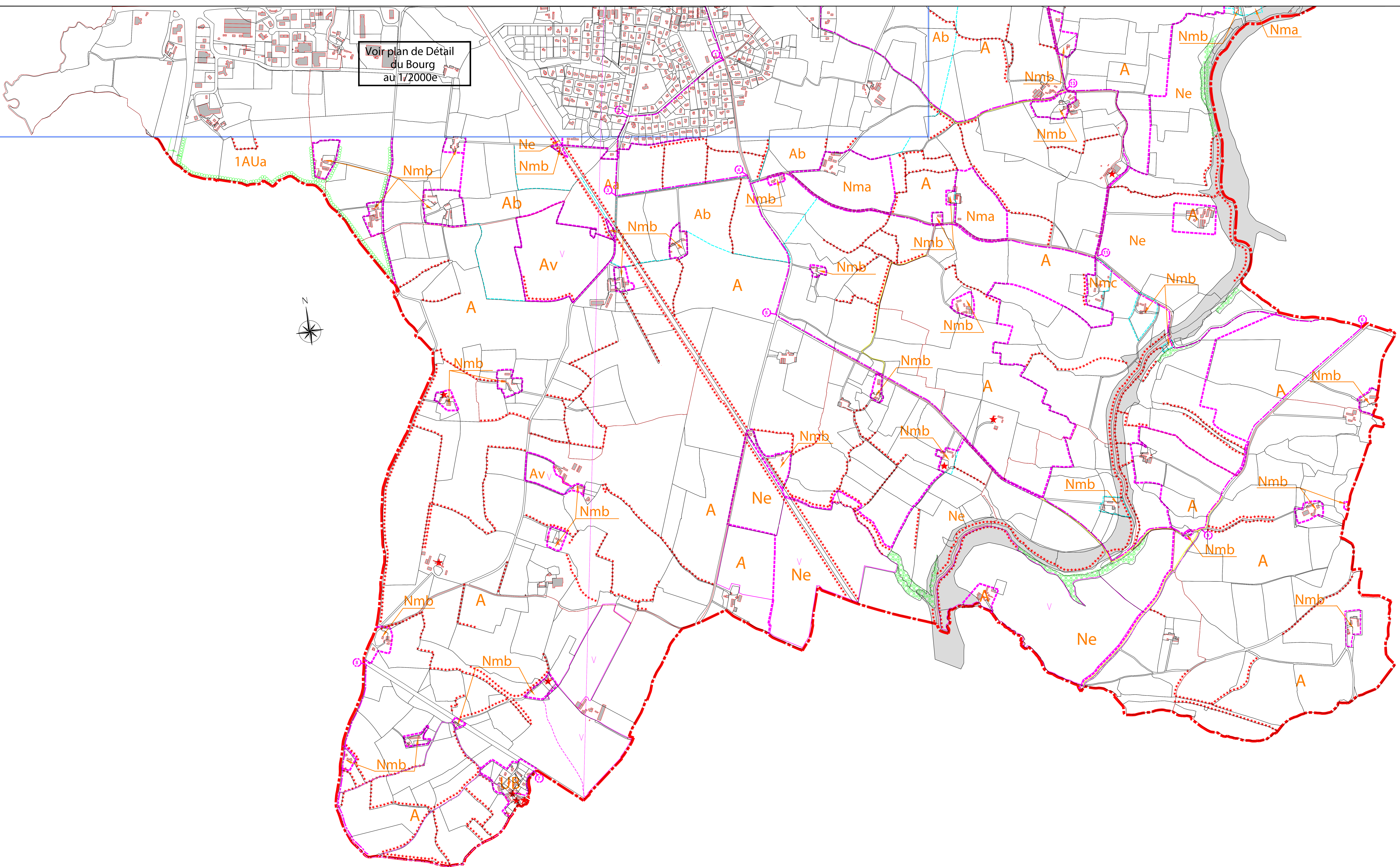
Classement

LEGENDE

- Zones urbaines**
- UB** Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat à densité moyenne
- Autres zones**
- 1AU** Zone d'urbanisation future à court et moyen termes
1AUh Secteur à vocation d'habitat
- N** Zone naturelle et forestière
Ne Secteur de protection stricte du paysage et de l'environnement
Nm Secteur mixte à vocation d'habitat et d'activités
Nma Secteur autorisant les constructions nouvelles à vocation d'activité uniquement et les opérations sur le bâti existant pour l'habitat.
Nmb Secteur n'autorisant que les opérations sur le bâti existant pour l'habitat et les activités.
- A** Zone naturelle réservée au développement agricole
Aa Secteur à vocation agricole restreinte
Ab Secteur à vocation agricole restreinte
Av Secteur de protection du patrimoine archéologique

Autres indications

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Limite de secteur et de sous-secteur
-  Sentiers piétonniers à conserver
-  Sentiers piétonniers inscrits au PDIPR Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
-  Eléments de paysage bâtis à protéger
-  Espaces boisés classés
-  Plantations à réaliser
-  Haies à protéger en tant qu'éléments de paysage
-  Marge de recul
-  Vestiges archéologiques
-  Zone inondable



LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Modification
simplifiée n°3

3 – AUTRES PIECES



Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

LAVAL AGGLOMERATION
COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Modification
simplifiée n°3

**3.1 – Liste des emplacements
réservés**



Vu pour être annexé à la délibération N°
du Conseil Communautaire du 18 Septembre 2017,
Approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU de Bonchamp-
Lès-Laval,
Par délégation du Président,
Le vice-Président, Daniel GUERIN,

PLU approuvé le 15 décembre 2005

Modification N°1 approuvée le 29 Octobre 2009

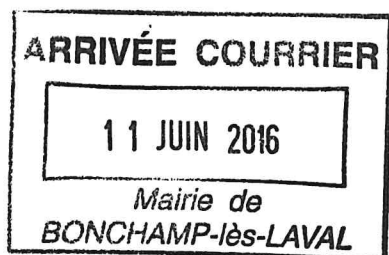
Révision simplifiée N°1 et N°2 approuvées le 29 Octobre 2009

Modification N°2 du PLU approuvée le 25 Mars 2010

Modification N°3 du PLU approuvée le 23 mars 2016

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative en m ²	
			Détail	Total
1. Voies publiques				
1.1	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUh ouest, à partir de la rue des Pierres	Commune	7200	35760
1.3	Liaison entre les secteurs 1AUa de la Helberdière et 1AUe du Petit Bouessay	Commune	800	
1.4	Voie de la liaison entre l'E.R 1.1 et la voie communale n°102, et espace vert tampon	Commune	27000	
1.5	Voie de desserte de la zone Nmb au sud-est du bourg	Commune	400	
1.7	Cheminement piétonnier et équestre au nord-ouest de Bonchamp, en direction de Louverné	Commune	300	
1.8	Aménagement du carrefour entre le chemin des Bizardières et la RD 32	Commune	60	
2. Ouvrages publics				
2.1	Equipements de loisirs, sportifs et touristiques au lieu-dit "Le Greulier"	Commune	160000	160000
Total des emplacements réservés en m²				195760

N/REF : DP/dr/16-0709



MAIRIE DE BONCHAMP LES LAVAL
25, rue du Maine
53960 BONCHAMP LES LAVAL

A l'attention de Monsieur POISSON

Rennes, le 10 juin 2016


Objet : **Ligne à Grande Vitesse Bretagne – Pays de la Loire**

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier du 23 mai dernier concernant les emplacements réservés pour la construction de la LGV-BPL, sur votre commune, nous vous confirmons que ces emplacements réservés peuvent être limités aux emprises acquises par ERE pour le compte de SNCF Réseau.

Espérant avoir répondu à votre attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Didier POSTEL
Responsable Concertation





Le 23 mai 2016

RECU LE

26 MAI 2016

Mairie de
BONCHAMP-LES-LAVAL

Monsieur Marc LEGRAND
Président de Eiffage Rail Express
22, avenue Henri Fréville
35000 RENNES

Nos Réf : 91/16/GM/MG

Objet : Emprise pour la LGV

Monsieur le Président,

Par un courrier du 4 avril 2016, le Président de Laval Agglomération vous a sollicité pour la suppression partielle de l'emplacement réservé relatif à l'emprise de la LGV.

Dans votre réponse du 4 mai 2016, vous avez émis un avis favorable à cette requête et je vous en remercie.

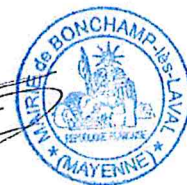
Cependant, afin de ne pas être confronté à une demande similaire à court terme et d'engager une modification de notre plan local d'urbanisme dans les meilleurs délais, je vous remercie de bien vouloir supprimer l'intégralité de cet emplacement réservé.

En effet, les travaux étant réalisés, le maintien d'une telle contrainte est devenue caduque.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sincères salutations.

Le Maire

Gwénaél POISSON



- PJ : - Courrier du 4 avril du Président de Laval Agglomération,
- Votre courrier du 4 mai 2016,
- Copie du PLU relatif à l'emplacement réservé,
- Copie du plan du PLU