



Département de la Mayenne

COMMUNE DE CHANGE

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

**Modification
simplifiée n°1**



Modification simplifiée n°1

PLU approuvé le 25 novembre 2004

Vu pour être annexé à la délibération
du

.....

0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation

2. Pièces modifiées



Département de la Mayenne

COMMUNE DE CHANGE

*PLAN
LOCAL
D'URBANISME*

*Modification
simplifiée n°1*

**1 – NOTICE DE
PRESENTATION**

Modification simplifiée n°1

PLU approuvé le 25 novembre 2004

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1.	Introduction.....	3
1.1.	Historique du PLU.....	3
1.2.	Objectifs de la modification simplifiée.....	3
2.	Objet de la procédure de modification simplifiée.....	3
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	5
4.	Modification des dispositions de l’article 2 du règlement du secteur UBb	6
4.1.	Objectif	6
4.2.	Justification.....	6
4.3.	Recours à la modification simplifiée	7
4.4.	Modification apportée au PLU	9
5.	Modification des dispositions de l’article 3 du règlement des secteurs classés 1AUha	11
5.1.	Objectif	11
5.2.	Justification.....	11
5.3.	Recours à la modification simplifiée	12
5.5.	Modifications apportées au PLU	14
6.	Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée	15

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Changé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2004.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures :

- deux procédures de révisions simplifiées et une procédure de modification approuvées le 15 novembre 2007,
- une procédure de modification simplifiée approuvée le 3 mai 2010,
- une mise à jour approuvée le 6 décembre 2011,
- une modification approuvée le 27 juin 2011,
- une modification et deux révisions simplifiées, approuvées le 19 juillet 2012,
- une modification approuvée le 4 juin 2015.

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

- une organisation tripolaire autour d'un espace central renforcé,
- un maillage viaire renforcé,
- un paysage préservé dans ses lignes structurantes et une activité agricole maintenue dans un contexte périurbain.

1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU vise :

- la modification des dispositions de l'article 2 du règlement du secteur UBb relatives aux occupations et utilisations du sol afin de permettre une diversité en termes de typologie et de forme de l'habitat,
- la modification des dispositions de l'article 3 du règlement du secteur 1AUha relatives aux accès et à la voirie afin de rationaliser les espaces communs pour répondre aux objectifs de densité, de déploiement des voies partagées et de circulation apaisée.

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°1	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Modification des dispositions de l'article 2 du règlement du secteur UBb relatives aux occupations et utilisations du sol afin de permettre une diversité en termes de typologie et de forme de l'habitat.	Règlement
Modification des dispositions de l'article 3 du règlement du secteur 1AUha relatives aux accès et à la voirie afin de rationaliser les espaces communs pour répondre aux objectifs de densité, de déploiement des voies partagées et de circulation apaisée.	Règlement

4. Modification des dispositions de l'article 2 du règlement du secteur UBb

4.1. Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de modifier les dispositions de l'article 2 du règlement du secteur UBb relatives aux occupations et utilisations du sol afin de permettre une diversité en termes de typologie et de forme de l'habitat.

4.2. Justification

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat. Dans une logique de mixité fonctionnelle, elle peut intégrer des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires et des espaces publics ouverts.

Elle comprend 6 secteurs :

- UBa
- UBb
- UBc
- UBd1 et UBd2
- UBe

Le secteur UBb, occupé par des activités artisanales et de l'habitat, constitue un point d'articulation majeur du développement de la commune en rive gauche du territoire, dans lequel il est prévu d'accueillir, à terme, des activités tertiaires spécifiques et de l'habitat.

L'article 2.2 du règlement prévoit des dispositions spécifiques au secteur UBb. Parmi les différentes occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières se trouvent les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitat groupé.

La modification simplifiée vise à modifier les dispositions de l'article 2.2 relatives à la forme d'habitat afin de permettre une plus grande diversité dans l'offre de logements.

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, non soumis à autorisation, sous réserve :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

28

2.2 Dispositions particulières au secteur UBb :

Sont seuls admis, sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

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

L'extension des bâtiments à vocation artisanale et industrielle existant. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

La reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ qu'il ne relève pas des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;

- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux ;

Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'habitat groupé ;

Les espaces publics ouverts et les aires de stationnement.

Extrait du PLU – Règlement – Zone UB

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 de l'article UB2.2 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Dans la mesure où elle permet une diversification des formes d'habitat, la modification de l'article UB2.2 relatif au secteur UBb ne va pas à l'encontre de l'orientation suivante du PADD :

- « Une organisation tripolaire, autour d'un espace central renforcé »

Le PADD prévoit de « concevoir le développement résidentiel en continuité de l'espace urbain existant » dans le cadre d'un développement proportionné et programmé dans le temps.

En cohérence avec les enjeux et la stratégie de développement de la commune ayant permis la formalisation du PADD, le PLU de Changé permet de répondre à un objectif de « facilitation et [de] diversification des parcours résidentiels ». La présente modification s'inscrit dans la continuité de cet objectif, puisqu'elle permet d'assurer la diversité de l'offre résidentielle.

4.3.2. La modification de l'article UB2.2 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le secteur UBb n'est concerné par aucune 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 de l'article UB2.2 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 modification de l'article UB2.2 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 secteur UBb.

4.4. Modification apportée au PLU

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

- Modification des dispositions de l'article 2 du règlement du secteur UBb relatives aux occupations et utilisations du sol afin de permettre une diversité en termes de typologie et de forme de l'habitat : les constructions d'habitation ne sont plus soumises à condition.

PLU opposable	PLU modifié
<p>ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>[...]</p> <p>2.2. Dispositions particulières au secteur UBb</p> <p>Sont seuls admis, sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :</p> <p>Les annexes aux bâtiments existants ;</p> <p>les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;</p> <p>les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.</p> <p>L'extension des bâtiments à vocation artisanale et industrielle existant.</p> <p>Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.</p> <p>La reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ; ✓ qu'il ne relève pas des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ; ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant. <p>Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux ;</p> <p>Les constructions à usage d'habitation, sous forme</p>	<p>ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>[...]</p> <p>2.2. Dispositions particulières au secteur UBb</p> <p>Sont seuls admis, sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :</p> <p>Les annexes aux bâtiments existants ;</p> <p>les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;</p> <p>les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.</p> <p>L'extension des bâtiments à vocation artisanale et industrielle existant.</p> <p>Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.</p> <p>La reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ; ✓ qu'il ne relève pas des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ; ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant. <p>Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux ;</p> <p>Les constructions à usage d'habitation, sous forme</p>

d'habitat groupé ; Les espaces publics ouverts et les aires de stationnement.	d'habitat groupé ; Les espaces publics ouverts et les aires de stationnement.
--	---

5. Modification des dispositions de l'article 3 du règlement des secteurs classés 1AUha

5.1. Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de modifier les dispositions de l'article 3 du règlement du secteur 1AUha relatives aux accès et à la voirie afin de rationaliser les espaces communs pour répondre à des objectifs d'optimisation de l'espace.

5.2. Justification

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Elle comprend 10 secteurs :

- 1AUa
- 1AUa1
- 1AUa2
- 1AUaa
- 1AUac
- 1AUat
- 1AUat1
- 1AUh
- 1AUha
- 1AUl

Le secteur 1AUha constitue un secteur d'urbanisation à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, au Nord-Est de la commune.

Les dispositions de l'article 3 concernant la largeur minimale des plateformes de voirie à créer au regard du nombre de logements desservis correspondent aux anciennes normes de dimensionnement souhaitées à l'époque de la ZAC des Ebaudières. Les projets y sont désormais plus denses et les voies de desserte attendues plus étroites. La place de l'automobile, les notions de voie partagée, de circulation apaisée et la lutte contre l'étalement urbain appellent à une rationalisation des espaces communs et par conséquent à une diminution des largeurs de voirie.

La présente modification simplifiée vise à supprimer du règlement ces dispositions afin de permettre la réalisation des projets.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 3.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 3
- Dans le secteur 1AUha : il est précisé que :
tout accès individuel direct nouveau depuis la voirie primaire est interdit.
La largeur minimum de plateforme devra respecter les dispositions suivantes:
 - ✓ 4 mètres pour un logement desservi,
 - ✓ 5 mètres, de deux à quatre logements desservis,
 - ✓ 8 mètres au dessus de 5 logements desservis .

Dans le secteur 1AUf :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 3.

75

Extrait du PLU – Règlement – Zone 1AU

5.3. 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.

5.3.1. La modification de l'article 1AUha.3 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Dans la mesure où elle ne remet pas en cause le développement du secteur des Ebaudières, la modification de l'article 1AUha.3 relatif ne va pas à l'encontre de l'orientation suivante du PADD :

- « Une organisation tripolaire, autour d'un espace central renforcé »

Le PADD identifie le secteur des Ebaudières comme opération de développement à vocation résidentielle et de loisirs. La modification ne remet pas en cause la vocation future de la zone, elle permet de rationaliser les espaces communs dans la continuité des grands enjeux du PLU de la commune, en termes de développement urbain en permettant la diminution des largeurs de voirie.

- « Un maillage renforcé »

Le PADD affirme la nécessaire anticipation de l'extension urbaine à travers l'organisation des déplacements. L'objectif est à la fois de conforter le réseau de voirie structurant, de développer les liaisons entre les différents pôles urbains du territoire, de favoriser les modes de déplacements alternatifs et d'anticiper les continuités de circulation au sein des extensions urbaines projetées. La présente modification ne vient pas contredire ces objectifs.

5.3.2. La modification de l'article 1AUha.3 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le secteur 1AUha n'est concerné par aucune 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.

5.3.3. La modification de l'article 1AUha.3 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 1AUha.3 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisances dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du secteur 1AUha.

5.5. Modification apportée au PLU

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

- Modification des dispositions de l'article 3 du règlement du secteur 1AUha relatives aux accès et à la voirie

PLU opposable	PLU modifié
<p>ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 3. <p>Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 3 <p><u>Dans le secteur 1AUha :</u> il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tout accès individuel direct nouveau depuis la voirie primaire est interdit. • La largeur minimum de plateforme devra respecter les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4 mètres pour un logement desservi, ✓ 5 mètres, de deux à quatre logements desservis, ✓ 8 mètres au-dessus de 5 logements desservis. <p>Dans le secteur 1AUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 3. 	<p>ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE</p> <p>Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 3. <p>Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 3 <p><u>Dans le secteur 1AUha :</u> il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tout accès individuel direct nouveau depuis la voirie primaire est interdit. • La largeur minimum de plateforme devra respecter les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4 mètres pour un logement desservi, ✓ 5 mètres, de deux à quatre logements desservis, ✓ 8 mètres au-dessus de 5 logements desservis. <p>Dans le secteur 1AUI :</p> <p>Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 3.</p>

6. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

RENNES

Jacques **Druais**
Pierre **Abegg**
Avocats honoraires

Vincent **Lahalle**
Julien **Dervillers**
Jean-François **Rouhaud**
Marc **Cazo**
Marie **Faguer**
Maud **Avril**
Alexia **Grandière**
Emmanuelle **Beguïn**
Pierre-Luc **Delage**

JURISTE

Adrien **Colas**

NANTES

Philippe **Boisset**

ANGERS

Sarah **Bagault**
Charline **Belin**
Sophie **Beucher**
Laurent **Bezie**
Thierry **Boisnard**
Vanessa **Cadoret**
Clarisse **Chevalier**
Claire **Chevallier**
Sylvain **Cianferani**
Bertrand **Cren**
Emmanuelle **Crochemore**
Anne **Damas**
Alain **Demaille**
André **Follen**
Ludovic **Gauvin**
David **Humeau**
Pierre **Laugery**
Lætitia **Lenain**
Flavien **Meunier**
Ronan **Minier**
Laurence **Nossereau**
Antoine **Pinçon**
Emilie **Rimbert**
Maryline **Saquer-Deniau**
Aurélien **Touzet**
Nathalie **Valade**

JURISTES

Emilie **Alexandre**
Guy **Baudrier**
Amandine **Diers**

CHOLET

Jean-Yves **Belin**

PARIS

Christophe **Brachet**
Caroline **Garnero**
Gérald **Hauff**
Véronique **Masson**
Stéphane **Moinet**

JURISTE

Christelle **Girard**

SAUMUR

Diane **Baron**
Paul **Hugot**
Maryline **Saquer-Deniau**

Rennes, le 24 mai 2016

Note sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

❶ L'initiative du projet de la procédure de modification simplifiée appartient au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au maire.

En l'espèce, elle appartient au Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Nous conseillons donc sur ce point qu'une décision de « prescription » soit édictée par le Président de LAVAL AGGLOMERATION et publiée selon les règles ordinaires de publicité des décisions édictées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Par prudence, les formalités suivantes nous paraissent devoir être accomplies :

- affichage au siège de l'EPCI,
- affichage au siège de la mairie de la commune concernée,
- publication au registre des actes administratifs de l'EPCI,
- transmission au contrôle de légalité.

❷ Un dossier de projet de modification simplifiée doit être élaboré, contenant notamment l'exposé de ses motifs.

❸ Le dossier du projet de modification simplifiée doit ensuite être notifié aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports,

www.lexcap-avocats.com

RENNES 304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07
NANTES 19, rue Racine – 44000 Nantes
ANGERS 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02
PARIS 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris
SAUMUR Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur
CHOLET 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70
T. +33(0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02
T. +33(0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98
T. +33(0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01

rennes@lexcap-avocats.com
nantes@lexcap-avocats.com
angers@lexcap-avocats.com
paris@lexcap-avocats.com
saumur@lexcap-avocats.com
cholet@lexcap-avocats.com

- l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- le cas échéant, l'organisme de gestion du parc naturel régional,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture,
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ou, lorsque le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan.

Le code de l'urbanisme est ambigu sur ce point car il n'exige pas, formellement, de consulter les PPA mais indique que les avis des PPA sont, le cas échéant, mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

En pratique, nous conseillons de notifier aux PPA le dossier du projet de modification simplifiée en leur impartissant un délai d'un ou deux mois par exemple, afin de produire un avis si elles souhaitent en produire un, et en leur indiquant que, passé ce délai, il sera considéré qu'elles n'ont pas d'avis particulier à formuler.

④ En parallèle de la consultation des PPA, le conseil communautaire sera tenu de délibérer sur les modalités de mise à disposition du public.

Cette délibération doit préciser le lieu de la mise à disposition ainsi que les horaires de consultation et le contenu du dossier consultable, mais aussi les modalités selon lesquelles les observations du public pourront être enregistrées et conservées (tenue d'un registre).

Cette délibération doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Nous conseillons pour ce faire de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités d'un affichage en mairie de cette délibération et même d'une mention de cette délibération dans un journal diffusé dans le département.

⑤ La mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée peut alors avoir lieu.

La loi prévoit que lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Il est bien fait référence uniquement à la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

En l'espèce, sur LAVAL AGGLOMERATION, en l'absence de PLUi, cette règle ne trouve pas à s'appliquer.

Néanmoins, la question pourrait se poser de savoir si un juge, saisi au contentieux de cette question, pourrait considérer que la mise à disposition doit être limitée au territoire de la commune concernée, même en l'absence de PLUi.

En d'autres termes, la règle visée juste avant peut-elle également s'appliquer en l'absence de PLUi approuvé ?

Nous pensons que la réponse pourrait être affirmative mais la jurisprudence n'a, à ce jour, pas tranché ce point.

⑥ La procédure se termine par une délibération du conseil communautaire.

A cette occasion, le président de l'établissement public présente le bilan de la mise à disposition du public devant l'organe délibérant de l'établissement public.

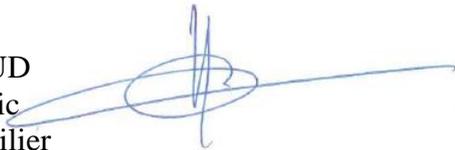
Le conseil municipal délibère alors sur ce bilan (en l'approuvant par exemple) et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La délibération est motivée.

Pour cette délibération, nous conseillons de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités par un affichage en mairie de cette délibération.

Elle devra également être transmise au contrôle de légalité.

Jean-François ROUHAUD
Spécialisé en droit public
Spécialisé en droit immobilier
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com





Département de la Mayenne

COMMUNE DE CHANGE

*PLAN
LOCAL
D'URBANISME*

*Modification
simplifiée n°1*

**2 – PIECES
MODIFIEES**

Modification simplifiée n°1

PLU approuvé le 25 novembre 2004

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1. Règlement 3

1. Règlement

En remplacement de :

- la zone UB, pp26 à 40 incluses, dans le PLU approuvé le 25 novembre 2004
- la zone 1AU pp 71 à 81 incluses, dans le PLU approuvé le 25 novembre 2004

Les numéros de page figurant en milieu de page à droite dans le document correspondent aux numéros de page du PLU approuvé le 25 novembre 2004.

• ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend les secteurs suivants :

le secteur UBa : affecté à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement - *secteur des Ebaudières nord - contexte topographique particulier* - ;

le secteur UBb : Occupé par des activités artisanales et de l'habitat, ce secteur mixte, constitue un point d'articulation majeur en rive gauche, susceptible d'accueillir à terme des activités tertiaires spécifiques (services, équipements) et de l'habitat. Dans ce contexte les extensions ou reconstructions des bâtiments installations et ouvrages existants y sont autorisés, sous conditions,

le secteur UBc : spécifiquement affecté aux activités tertiaires, commerciales et de services ;

les secteurs UBd1 et UBd2 : affecté à l'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

le secteur UBe : autour de la rue Berthe Marcou présentant des particularités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* - dans un cadre topographique et paysager spécifique - *coteau et vallée de la Mayenne* -.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdites :

- Les activités industrielles et artisanales ;
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ;
- les bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements 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 construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;

1.2 Dispositions particulières au secteur UBb :

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB2.2.

27

1.3 Dispositions particulières au secteur UBc :

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UB2.3.

1.4 Dispositions particulières aux secteurs UBd1 et UBd2 :

Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les campings et caravanages soumis à autorisation préalable,
- toutes les nouvelles constructions à usage agricole,
- les épandages de lisiers ,

1.5 Autres Dispositions :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, non soumis à autorisation, sous réserve :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

28

2.2 Dispositions particulières au secteur UBb :

Sont seuls admis, sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

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

L'extension des bâtiments à vocation artisanale et industrielle existant. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

La reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et emprises et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ qu'il ne relève pas des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;

- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux ;

Les espaces publics ouverts et les aires de stationnement.

2.3 Dispositions spécifiques au secteur UBc :

Sont seuls admis sous condition de leur intégration à l'environnement paysager et urbain :

Les annexes aux bâtiments existants ;

les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

les constructions et installations à vocation d'activités commerciales, de services et de bureaux.

L'extension des bâtiments existants à vocation artisanale ou la reconstruction des bâtiments à vocation artisanale ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et aux mêmes emplacements, à condition :

- ✓ que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou le voisinage ;
- ✓ que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✓ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

| 29

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, l'habitation doit être intégrée ou accolée au volume du bâtiment d'activité.

2.4 Rappel :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 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.

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.

Dans les secteurs UBd1 et UBd2: l'accès direct des véhicules à la voirie primaire est interdit.

3.2 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.

Dans le secteur UBd1 et UBd2: La largeur minimum de plateforme devra respecter les dispositions suivantes :

- ✓ 4 mètres pour un logement desservi,
- ✓ 5 mètres, de deux à quatre logements desservis,
- ✓ 8 mètres au dessus de 5 logements desservis .

30

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

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

4.2 Électricité

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

Sauf dans le secteur UBa, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée et dans le secteur UBa : un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UB 5.1 Dispositions générales

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.

UB 5.2 Dispositions particulières au secteur UBa

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant et ne doivent en ce cas être inférieur à 2000 m².

UB 5.3 Dispositions particulières au secteur UBd2

Dans le secteur UBd2 : Pour des impératifs paysagers, les parcelles destinées à recevoir une construction doivent avoir une surface minimum de 1200 m².

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

UB 6.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 3 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- ✓ à l'alignement ou en retrait des espaces publics et voies piétonnes.

UB 6.2 Exceptions

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- ✓ aux extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver sous réserve d'un retrait minimal de 1 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; pour les garages, un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est cependant exigé.
- ✓ à l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions installations et ouvrages liées aux divers réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;
- ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il est justifié, s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;

UB 6.3 Dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

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

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement, il n'est pas fixé de normes. Cependant une continuité de volumes doit être recherchée avec les immeubles bâtis contigus existants.

32

UB 6.4 Dispositions particulières au secteur UBe

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, etc...) :

les constructions doivent être implantées à l'alignement ;

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;
- ✓ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,60 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail et mur ou haie de clôture ;

Une implantation différente est autorisée : pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif ;

7.1 Dispositions en bordure de voirie :

Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la marge de recul imposée (selon les conditions définies à l'article précédent- 3 mètres), les bâtiments peuvent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.

7.2 Disposition en arrière :

Au delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de la marge de recul imposée (3 mètres) : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres

Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public liés ou non aux divers réseaux.

Toutefois :

- ✓ les bâtiments d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;
- ✓ Les constructions peuvent être implantées au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés en limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

7.3 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées . Dans ce cas, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions particulières sont applicables dans les secteurs soumis aux risques naturels d'inondation.

7.4 Dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2

- ✓ Dans le cas de constructions non contiguës à une limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$). Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés ou non aux divers réseaux.

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

Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 45% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 55% en cas d'opérations groupées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

9.2 Dispositions particulières :

Dans le secteur UBa : L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans les secteurs UBb et UBe: L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UBc.: L'emprise au sol maximale des bâtiments n'est pas réglementée

Dans tous ces secteurs (UBa, UBb, UBc et Ube) Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif .

34

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

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

10.2 Définition de la hauteur

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

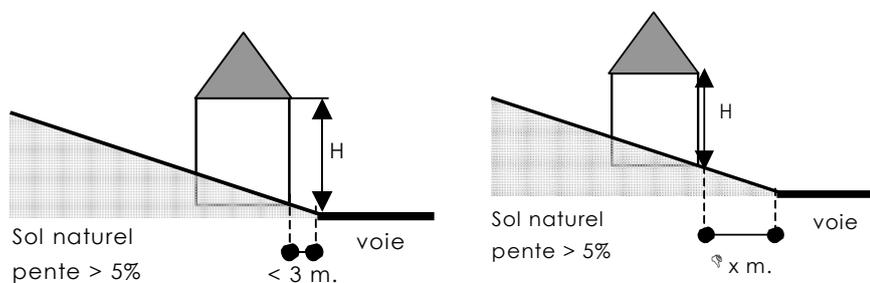
L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5% et inférieure à 10%) :

a. Si la construction est implantée en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. implantation en retrait

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

10.3 Hauteur absolue :

10.3.1 Dispositions générales :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 35

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- ✓ 6,50 mètres à l'égout du toit,
- ✓ 11 m au faîtage.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- ✓ 9 mètres à l'égout du toit
- ✓ 13 mètres au faîtage

Pour les constructions annexes à l'habitation :

- ✓ 6 m au faîtage.

Pour les autres constructions (équipements ou activités autorisées) :

- ✓ 13 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, 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.

Le dépassement de la hauteur au faîtage peut également et exceptionnellement être autorisé en cas de contraintes techniques justifiées, liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit) ou bien en raison des risques naturels d'inondation ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt public et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, 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.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

11.2 Toitures

a.Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° 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, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- ✓ 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 toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

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

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.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

Sont interdits :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;

- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées;
- ✓ les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

- ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - 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 bâtiments et ouvrages en pierre de taille et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être adaptées à l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

11-4.1 Dispositions générales :

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

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et 2 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :

- ✓ un mur enduit, ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ un muret enduit, ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ✓ une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales
- ✓ un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- ✓ un talus planté d'essences locales.

Des dispositions spécifiques pourront être appliquées dans les secteurs soumis à risques naturels d'inondation.

11-4.2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2. :

la clôture en façade sur rue sera exclusivement végétale, de type bocager ;

en limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- ✓ un traitement exclusivement végétal, de type bocager
- ✓ un grillage de couleur verte maintenu soit par des piquets de fer de couleur identique ou des piquets en bois, doublée ou non d'une haie, éventuellement par des poteaux béton avec plaque béton pleine en partie basse.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales :

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement , au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de

parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues à l'article L.421- 3 du code de l'Urbanisme.

12-2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur chaque unité foncière, 2 places de stationnement par logement ;

Pour les équipements publics, ou constructions recevant du public, les règles de stationnement sont à apprécier en fonction de l'importance et la nature du projet.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Dispositions générales :

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 nature.

Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

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

13-2 dispositions particulières aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de parcellaire non construit.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les bâtiments volumineux devront être dissimulés par des haies d'arbres de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

14-2 Dispositions particulières :

Dans les secteurs UBa, UBd1 et UBD2: le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,4 sauf dans le cas de réalisation de locaux d'hébergement où il pourra être porté à une valeur maximale de 0,6.

• ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Dix secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future avec, pour certains des dispositions architecturales particulières. Ce sont les secteurs suivants :

1AUa, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;

1AUa1, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

1AUa2, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

Le secteur 1AUaa : à vocation dominante artisanale, de services ou de PME/PMI ;

Le secteur 1AUac : destinées aux activités économiques, et relevant de l'assainissement autonome ;

Le secteur 1AUat : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

71

1AUh, à vocation principale d'habitat ;

1AUha, à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

1AUℓ, à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Des dispositions particulières s'appliquent en rives de la R.N.162, de la R.D.900, de la R.D.30 et de la R.D.31 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
Les carrières et autres extractions de matériaux.

1.2 De plus, sont interdits :

a - dans tous les secteurs 1AUa :

les terrains de camping et de caravanage.

b - dans les secteurs 1AUh, 1AUha et 1AUL:

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 incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.

les terrains de camping et de caravanage.

les activités industrielles et artisanales.

c - dans le secteur 1AUL:

les aires de stationnement ouvertes au public.

72

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
 - les opérations dont l'affectation dominante est :
- ✓ soit les activités économiques dans **les secteurs 1Aua, 1AUa1 et 1AUa2 ;**
 - ✓ soit les activités à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI, ne relevant pas des établissements classés soumis à autorisation dans **le secteur 1 AUaa ;**
 - ✓ soit les activités économiques dans **le secteur 1AUac**, sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la

réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement ;

- ✓ soit les activités à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux, technologies) mais pouvant accueillir des activités, industrielles et de services diverses **dans les secteurs 1AUat**
- ✓ **soit l'habitat dans le secteur 1AUh**, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- ✓ soit l'habitat dans le secteur 1AUha des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques d'implantation des constructions et de surfaces de terrains et à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- ✓ **soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique de loisirs et de tourisme dans le secteur 1AUl** ne nécessitant que des infrastructures légères (ex : abris, parcours santé etc...) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif ;

Et ceci à condition que :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- ✓ 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.

73

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

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

À condition 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 installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

b - Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

c - Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1AUl :

Les équipements légers publics ou collectifs culturels, pédagogiques, de loisirs et de tourisme ainsi que les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif.

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan en annexes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ 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 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 3.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 3
- Dans le secteur 1AUha: il est précisé que :
tout accès individuel direct nouveau depuis la voirie primaire est interdit.

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 3.

75

ARTICLE 1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac et 1AUat

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 4.
- Dans le secteur 1AUac: il est précisé que :
Un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et doit prévoir les dispositifs nécessaires à un branchement ultérieur au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 4

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 4.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 5, le secteur 1AUac se référant au secteur UEc.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 5.
- Dans le secteur 1AUha : il est précisé que :
Pour des impératifs paysagers liés à la constitution de l'opération des Ebaudières et à la proximité du Golf Laval-Changé, les parcelles destinées à recevoir une construction à usage d'habitation doivent avoir une surface minimum de 800 m².

Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions à usage d'hébergement (*hôtellerie, parahôtellerie*) ni aux bâtiments, ouvrages et installations liés aux équipements publics et services d'intérêt public. Dans ces cas il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 5, alinéa 1 (5.1).

Dans le secteur 1AUl :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 5.

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

76

Dans l'ensemble de la zone 1AU

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.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 6 .

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 6.
 - Dans le secteur 1AUha, en référence à l'article UB.6.3, il est précisé que :
Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...) :
les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;
Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement, il n'est pas fixé de normes. Cependant une continuité de volumes doit être recherchée avec les immeubles bâtis contigus existants.

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 6.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 7, alinéa 7.1

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 7.
 - Dans le secteur 1AUha, en référence à l'article UB. 7.3, il est précisé que :
 - ✓ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ;
 - ✓ Dans le cas de constructions non contigües à une limite séparative : La distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 7.

77

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

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 8 ;

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 8.

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 8.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 9, alinéa 9.1;

Dans le secteur 1AUac : Il est précisé que :

- L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 9, alinéa 9.1.

Dans le secteur 1AUl :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 9.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

78

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 10, alinéas 10.1 et 10.2;
- Il est toutefois précisé que les hauteurs absolues autorisées en bordure des voiries classées à grande circulation sont les suivantes:

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1 AUa1 (*R.N.162 au sud de la R.D.561*) est limitée 8 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1 AUa2 (*situé en bordure de l'autoroute A.81*) est limitée 12 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUac (situés en bordure de la R.D.30) dans le secteur des Dahinières est limitée à : 9 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUac (*situés en bordure de la R.D.30*) dans le secteur de la Martinière est limitée à : 11 mètres ;

La hauteur absolue des bâtiments en secteur 1AUat est limitée à 12mètres ;

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 10, alinéas 10.1 et 10.2.

. dans les secteurs 1AUh et 1AUha : Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 10, alinéas 10.3 ;

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 10, alinéas 10.1 et 10.2.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUa, 1AUaa, 1AUac et 1AUat :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 11
- Il est précisé qu'en termes de dispositions particulières :
 - le secteur 1AUaa se réfère au secteur UEa
 - le secteur 1AUac se réfère au secteur UEc
 - le secteur 1AUat se réfère au secteur UEt

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 11
- Il est précisé que :
 - le secteur 1AUha se réfère aux dispositions particulières communes aux secteurs UBa, UBd1 et UBd2 :

79

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 11

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 12

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 12
- Il est précisé que :
 - le secteur 1AUha se réfère aux dispositions particulières de l'article 12, alinéa 12.2.

Dans le secteur 1AUℓ :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 12

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UE, article 13

Dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UB, article 13
- Dans le secteur 1AUha: Il est fait applications des dispositions suivantes :
 - Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de parcellaire non construit.
 - Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
 - Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les bâtiments volumineux devront être dissimulés par des haies d'arbres de haute tige.

Dans le secteur 1AUl :

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL, article 13.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat:

- ☒ Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, et 1AUat: Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1 ;
- ☒ Dans les secteurs 1AUaa et 1AUac : Le coefficient d'occupation des sols ne dépassera pas : 0,70

Dans les secteurs 1AUh, et 1AUha:

- ☒ Le coefficient d'occupation du sol ne dépassera pas : 0,5
- ☒ Toutefois pour les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs le coefficient d'occupation du sol peut être porté à une valeur maximale de : 0,65

Dans le secteur 1AUl :

- ☒ Le C.O.S (coefficient d'Occupation des Sols)est fixé à : 0,5